PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
7^ VARIANTE PARZIALE

COMUNE DI COCCAGLIO

COMMITTENTE
COMUNE di COCCAGLIO
Viale Matteotti n. 10
C.F. 00821390176
P.I. 00580060986
Sindaco: Alberto Facchetti
Responsabile Area Tecnica: Alessandro Lancini

PIANO DELLE REGOLE
C.9
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICE COMMESSA: 139CCG
FASE: 02-ADOZIONE
REVISIONE: 01
DATA: FEBBRAIO 2023

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA

Pian. ALESSIO LODA

Planum
Studio Tecnico Associato **Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**
Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989

ai sensi delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo documento non può essere copiato o riprodotto senza autorizzazione di Planum Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

SOMMARIO

TITOLO I NORME GENERALI 7

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE 7

ART. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE 8

ART. 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 8

ART. 4 - DISTANZE 13

ART. 5 -AREE DI PERTINENZA 14

ART. 6 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 15

ART. 6bis - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI 19

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 20

ART. 8 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE 21

TITOLO II NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI 23

ART. 9 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI 23

TITOLO IIA CENTRO STORICO 25

ART. 10 - ZONA "A" -CENTRO STORICO. 25

ART. 11 - CATEGORIE TIPOLOGICHE, DESTINAZIONI D'USO 28

ART. 12 - MODALITA' DI INTERVENTO 31

ART. 13 - PIANI DI RECUPERO 34

ART. 14 - EDIFICI COSTRUITI DOPO LA SECONDA GUERRA MONDIALE 34

ART. 15 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI. 35

ART. 16 - ZONA "A1" - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE 36

TITOLO IIB ZONE RESIDENZIALI PRODUTTIVE E COMMERCIALI DELLA CITTA' CONSOLIDATA 37

ART. 17 - ZONA "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. 37

ART. 18 - ZONA "B2" - EDILIZIA RESIDENZIALE RADA DI COMPLETAMENTO 38

ART. 19 - ZONA "B3" - EDILIZIA RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO 39

ART. 20 - ZONA "C" – RESIDENZIALE CONFORMATA (stralciato)

ART. 21 - ZONA "D1" -PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO 39

ART. 21bis - ZONA "D1-PA" -PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO 41

ART. 22 - ZONA "D2" -COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO 43

ART. 22bis - ZONA "D3" – PRODUTTIVA SPECIALE 43

ART. 23 - AREE A VERDE PRIVATO 43

ART. 23bis - RECINZIONI NELLE ZONE CONSOLIDATE 44

TITOLO IID ZONE AGRICOLE 45

ART. 24 - ZONA "E" - AGRICOLA 45

ART. 25 - ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA. 47

ART. 26 - CAVE E ROGGE 48

ART. 27 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA. 49

ART. 27bis - RECINZIONI NELLE ZONE AGRICOLE 49

TITOLO III PIANO PAESISTICO COMUNALE 50

ART. 28 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRIORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 50

ART. 29 - VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI 51

ART. 30 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 51

ART. 31 - TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 52

ART. 32 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI 52

ART. 33 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 53

ART. 34 - TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI 53

ART. 35 - TUTELA IDROGRAFICA 54

ART. 36 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI 54

ART. 37 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE MONTE ORFANO 55

ART. 38 - NORMATIVA GEOLOGICA 56

TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO 57

ART. 39 - NORME PER GLI INTERVENTI COMMERCIALI 57

ART. 40 - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (COMMERCIALI) 59

ART. 41 - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI 60

ART. 42 - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (COMMERCIALE) 61

TITOLO V ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 62

ART. 43 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE 62

ART. 44 - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE (stralciato)

ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE 62

ART. 46 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI 62

ART. 47 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT 63

ART. 48 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ 63

ART. 49 - FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE 63

ART. 50 - NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 64

Legenda

In carattere ***grassetto inclinato*** i testi aggiunti

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
   - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
   - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
   - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
   - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
   - individua:
     1. le aree destinate all'agricoltura;
     2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
     3. e aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
   - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
   - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
   - rapporti di copertura esistenti e previsti;
   - altezze massime e minime;
   - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
   - destinazioni d'uso non ammissibili;
   - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
   - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

C1 AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE SCALA 1:5000
C1 (A-B-C-D) AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE SCALA 1:2000
C3 A CENTRO STORICO: TIPOLOGIE
C3 B CENTRO STORICO: ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE
C3 C CENTRO STORICO: MODALITA' DI INTERVENTO
PIANO PAESISTICO COMUNALE
C4 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEI BENI STORICI AMBIENTALI
C5 REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI
C6 RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUVI DEL PAESAGGIO – PIANO PAESISTICO COMUNALE SCALA 1:5000
C7 CARTA DELLA SENSIBILITA' -PIANO PAESISTICO COMUNALESCALA SCALA 1:10.000
C8 RELAZIONE
C9 NORME
C10 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO SCALA 1:5.000

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono: -fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio -fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime. In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

ART. 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a - Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili. Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media interna superiore a m. 1,50: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione

l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.
Non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia e terrazzo fino ad un massimo del 30% della superficie coperta; in caso di superamento di tale limite, ai fini del calcolo della Slp saranno computate le sole eccedenze;
- limitatamente agli edifici che comprendono fino a quattro unità abitative, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo di 10 mq per edificio;
- limitatamente agli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico, le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra), per la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle presenti norme ovvero, nel caso di box e autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, per la parte compresa entro il limite di due posti macchina, per superficie netta massima di mq. 18 per posto macchina o un posto macchina per ogni unità immobiliare non residenziale;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.
- le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari completamente interrate, a condizione che abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,60 e che non eccedano planimetricamente dalla superficie coperta oltre il 30%. Per unità completamente interrate si intendono i locali il cui intradosso sia posto al di sotto della quota di terra, come definita al successivo punto c "Altezza delle costruzioni".

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella Slp.

Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa Slp, nel limite del 30%, viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, hall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

b - Volume (V)

Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza reale di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'intradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo, considerando uno spessore teorico della soletta pari a 30 cm. Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.

c - Altezza delle costruzioni (H)

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

Nelle vie e sui terreni in pendenza il calcolo dell'altezza deve essere effettuato con riferimento all'originario piano di campagna e con riguardo a tutti i lati dell'edificio, in modo tale che in ogni punto, l'altezza massima di zona prevista sia pienamente rispettata.

d - Superficie coperta (Sc)
E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle Slp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.
Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.
E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi e simili) fino a m 2,00 e delle gronde fino a m 1,00.
Eventuali autorimesse o corpi accessori possono essere esclusi dalla Superficie Coperta a condizione che siano completamente interrati e che abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno.

e - Superficie territoriale (St)
E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:
- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità.

f - Superficie fondiaria (Sf)
È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

g - Indice di fabbricabilità territoriale (It)
Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq., ovvero in mc/ha.

h - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.

i - Indice territoriale di edificazione (Ite)
È il rapporto fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

j - Incremento volumetrico premiale (Ivp)

È l'incremento percentuale consentito rispetto l'IT o l'UT, assegnabile ad un'ambito in rapporto alla St, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti all'art. 9 delle NTA del Documento di Piano.

k - Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata, espressa in mq/mq.

l - Indice edificatorio di utilizzazione territoriale (Ute)

È il rapporto fra Superficie lorda di pavimento (Slp) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa

m - Rapporto di copertura (Rc)

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

4. Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singolo permesso di costruire o di presentazione di DIA, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

l - Rapporto di verde profondo

In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.

Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.

Nella percentuale a verde del lotto sono compresi:

a) i percorsi pedonali di accesso all'immobile ed i camminamenti perimetrali allo stesso, fino alla larghezza massima di m. 1,20, anche se pavimentati;
b) i passaggi veicolari con pavimentazioni permeabili.

La percentuale a verde del lotto s'intende al netto:

a) di qualsiasi superficie pavimentata;
b) dei passaggi veicolari;
c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

Ai fini del calcolo del verde profondo le pavimentazioni realizzate in materiale semi permeabile (erbablock e similari) potranno essere computate al 50%.

ART. 4 - DISTANZE

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 2,00 e detti riferimenti.

2. Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a questi riferiti.

3. È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine o in reciproca aderenza.

4. La disciplina delle distanze non si applica a:
   - cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
   - ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
   - ai muri di cinta di altezza inferiori a m. 2,50;
   - ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a m. 3,00; tali manufatti dovranno comunque mantenere una distanza minima dai confini di proprietà pari a m 1,50;
   - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)

5. **Dc (m) distanza minima dei fabbricati dal confine**
   Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso. La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di m. 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente. Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.
   Le piscine interrate o seminterrate devono mantenere un arretramento minimo dal confine pari a m 1,50.
   Gli impianti tecnologici installati all'interno delle aree pertinenziali degli edifici privati (motori per climatizzazione, cabine e armadi di contenimento, ecc.) devono mantenere un arretramento minimo dai confini con aree pubbliche pari a m 2,00.

6. **Df (m) distanza minima fra fabbricati**
   La distanza minima fra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.
   La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti

o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.
Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di m 10,00 con un minimo di m. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà. Si applica la distanza minima tra le pareti finestrate di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a 3 mt. .
Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

7. Ds (m) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti. In tutti gli ambiti individuati nel Documento di Piano, la distanza (Ds) può esser inferiore a quella prevista nelle disposizione degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via. All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- m. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 15,00. La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

8. Arretramento dalle strade

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente oltre alla sede veicolare, i marciapiedi. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale.
Le distanze minime indicate per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
Le piscine interrate o seminterrate devono mantenere un arretramento minimo dalle strade pari a m 2,50.

ART. 5 - AREE DI PERTINENZA

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle Slp di cui al precedente comma in occasione del rilascio della licenza o della concessione o della DIA ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o Slp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si

considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla Slp esistenti.

3. In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla Slp esistenti.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
5. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
7. Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

ART. 6 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Ai sensi dell'art. 51 della Lr 12/2005 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quella area o quel edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

   1 - Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.

   Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai relativi articoli, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e viene mantenuta la destinazione urbanistica residenziale:
   - case per ferie - art. 23;
   - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
   - foresterie lombarde - art. 27;
   - locande - art. 28;

- bed & breakfast - art. 29.

2 - Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
2 b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
2 c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

3 - Commerciale:
3 a) esercizi di vicinato;
3 b) medie strutture di vendita;
3 c) grandi strutture di vendita e centri commerciali;
3 d) attività di deposito, di esposizione,
3 e) attività di ristorazione, bar,
3 f) commercio all'ingrosso.

4 - Produttiva:
4 a) unità produttive industriali,
4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
4 e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;
4 f) mense aziendali.

5 - Di autotrasporti: attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6 - Terziaria:
6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;
6 b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;
6 c) attività gestionali ed informatiche.

7 - Ricettiva - alberghiera:
Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:
- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere – c. 2;
- alberghi diffusi – c. 3;
- condhotel – c. 4.

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative;

8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
8 d) scuole private;
8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
8 f) attività sportive e ricreative.

9 - Di spettacolo:
9 a) teatro;
9 b) cinema;
9 c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
9 d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni.

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
10 b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo,
10 c) scuole secondarie e scuole professionali;
10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
10 f) impianti per attività sportive e ricreative.

11 - Servizi tecnologici:
11 a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
11 b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
11 c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
11 d) centrali per gasdotti,
11 e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
11 f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

12 - Attività agricola:
12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
12 b) allevamento del bestiame e attività connesse, come definita al successivo comma 8 del presente articolo;
12 c) attività agrituristica;
12 d) attività florovivaistica.
12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Lr 12/2005.

14 - Residenza artigianale, industriale, commerciale o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15 -Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6. L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.
7. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può

effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

8. Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili residenziali ed edifici residenziali sparsi, la destinazione "12b - allevamento del bestiame e attività connesse" è da intendersi suddivisa come segue:

1) allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

2) allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

3) allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 2)

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "2", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (considerate anche le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili residenziali ed edifici residenziali sparsi:

		Edifici residenziali sparsi	Residenze agricole	Ambiti a prevalente destinazione residenziale
1	allevamenti zootecnici familiari	50 m	20 m	50 m
2	allevamenti zootecnici non intensivi	50 m	20 m	200 m

3	allevamenti zootecnici intensivi	100 m	20 m	500 m riducibili a 300 m con D.C.C.

Per edifici residenziali sparsi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Tali alloggi devono essere localizzati in edifici autonomi. Per la determinazione delle distanze di reciprocità non sono considerati "edifici residenziali sparsi" gli alloggi inclusi in fabbricati nei quali coesistono attività agricole e/o residenze agricole.

Per residenze agricole si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

Le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici cartografate nella tavola 19bis del Documento di Piano "Carta dei Vincoli" sono indicative e possono essere modificate in forza di una verifica di aggiornamento sulla reale consistenza degli allevamenti (attività, specie allevate, numero di capi) nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

9. L'insediamento di nuove attrezzature religiose, come definite all'art. 71 della Legge Regionale 12/2005 è subordinato alla redazione del Piano delle attrezzature religiose di cui all'art. 72 della medesima legge.

ART. 6bis - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente art. 6: commerciale (3) esclusa la 3 a); terziaria (6), esclusa la 6a); ricettiva-alberghiera (7); poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica (8b).

2. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui al comma 1 deve essere determinata secondo i parametri di cui al successivo art. 7, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.

3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare Slp maggiori di mq 150.

4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

5. Per gli interventi di cambio di destinazione, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e s.m.i., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013, con il supporto dell'apposita tavola cartografica parte del Piano delle Regole.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. In conformità ai vigenti parametri di legge, ai fini della determinazione delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, si applicano i seguenti criteri:
   - per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;
   - per gli usi accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo.

2. La destinazione principale a residenza comprende sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici in cessione è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenza:	26,50 mq/ab
b) commerciale - esercizi di vicinato:	100% slp, di cui 50% per parcheggi;
c) commerciale - medie strutture di vendita:	150% slp, di cui 100% per parcheggi;
d) commerciale - grandi strutture di vendita:	200% slp, di cui 150% per parcheggi;
e) produttivo:	20% slp, di cui 50% per parcheggi;
f) direzionale:	100% slp, di cui 50% per parcheggi;
g) ricettivo - alberghiero:	100% slp, di cui 50% per parcheggi.

   Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite pari a 150,00 mc/abitante.

4. Per gli usi accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene, in base alla normativa vigente ed alle presenti norme.

5. La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
   - attività economiche di industria e artigianato:
     tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione dei beni;
   - attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi.

- attività economiche commerciali:
  tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

6. Le dotazioni di standard dovute, per ciascuna di tali categorie, sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.

7. Sono da intendersi come usi complementari per le diverse attività economiche:
   - per l'attività economica produttiva: quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo e similari connessi all'esercizio dell'attività;
   - per l'attività economica terziaria: quelli di carattere produttivo, commerciale, residenziale e similari connessi all'esercizio dell'attività;
   - per l'attività economica commerciale: quelli di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo e similari connessi con l'esercizio dell'attività.

8. L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale", cioè dell'attività di vendita di beni comunque trattati presso lo stabilimento produttivo – terziario-agricolo principale, individuato nell'area o immobile sede dell'attività economica principale.

ART. 8 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono assimilate all'artigianato di servizio.
2. Sono altresì consentibili a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale.
3. La gestione degli impianti esistenti e l'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente nelle aree espressamente individuate nella cartografia del Piano delle Regole.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
   - indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
   - rapporto di copertura: 1/25 max
   - altezza massima: m. 5,00
   - distanze dai confini: m. 5,00
   - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.

7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
9. Esclusivamente nelle aree a destinazione artigianale e industriale (zone D) sono ammessi gli impianti di distribuzione ad uso privato a servizio esclusivo dell'attività produttiva di pertinenza.

TITOLO II - NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI

ART. 9 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone B (residenziale di completamento e di completamento a bassa densità) sono destinate alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili.
2. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
3. Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate (zone B) devono tendere a salvaguardare gli allineamenti esistenti.
4. In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.
5. Gli interventi nella zona B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La destinazione d'uso specifica è la residenza; sono consentibili limitatamente al piano terreno le attività terziarie e commerciali.
6. In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita:
   - nel caso di interventi fino a 4 alloggi, una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 50 mq., mentre il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori;
   - nel caso di interventi con più di 4 alloggi, una quota non inferiore al 40% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq, una quota non inferiore al 40% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 70 mq.

   La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

   La presente norma non si applica:
   - in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
   - nei casi di alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti. In quest'ultimo caso la dimensione minima degli alloggi (50 mq.) non dovrà essere dimostrata qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.
   - nel caso di edifici di pregio architettonico quando il rispetto di questa norma comprometta l'impianto tipologico La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata

arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota a superficie minima vincolata.

TITOLO IIA - CENTRO STORICO

ART. 10 - ZONA "A" -CENTRO STORICO

1. Nell'area perimetrata come zona "A" si fa riferimento alle tavole del Piano delle Regole numerate C3A, C3B e C3C nelle quali sono riportate le indicazioni planimetriche e normative del Piano del Centro Storico vigente.
2. Sono vietate nuove costruzioni su area inedificata fatta eccezione per le aree destinate nelle tavole di piano ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.
3. Entro l'area "A" gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire o piano di recupero, riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento.
4. Nella zona "A" sono stati inclusi dei broli e dei campi agricoli cintati da muri in pietra al fine di una specifica salvaguardia, per la strategica posizione e per l'ambientazione funzionale al centro storico.
5. I criteri informativi di tali tipi di intervento saranno di massima:
   - per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione e il restauro, -interventi di ristrutturazione edilizia che, rispettando le caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale,
   - interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante dotazione di servizi pubblici, a scala di quartiere od urbana. Tali interventi, dove manchino edifici tipologicamente adatti ad ospitare i servizi necessari, possono contemplare modifiche del tessuto antico a favore di un maggior equilibrio fra residenza e servizi. Tali interventi possono avvenire solo attraverso P.P. o P.R.
6. In tutti gli interventi sia di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione o di piano di recupero relativi al tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali superstiti, in particolare:
   - delle volte in muratura a crociera, a vela, a botte o similari, tranne comprovati casi nei quali si evidenziano ragioni statiche o strutturali,
   - dei portali in pietra o degli aggetti a balcone,
   - dell' apparato decorativo originario,
   - i portici e le logge da salvaguardare con la ristrutturazione potranno essere tamponati solo con elementi in ferro e vetro o legno e vetro a larga specchiatura, tranne che nelle zone "A1", nel rispetto delle norme igienico/sanitarie. Il tamponamento sarà ammesso solo quando l'adeguamento non riduca l'areo-illuminazione naturale e diretta dei locali tamponati né di quelli prospicienti al locale tamponato a meno di 1/8 della superficie del pavimento. Ovviamente i locali ottenuti con l'intervento di tamponamento dovranno avere i requisiti igienici previsti dal Regolamento locale di igiene (R.L.I.) per quanto riguarda altezze e rapporti aereo-illuminanti. I portici e logge così tamponati possono essere destinati esclusivamente a spazi di soggiorno a servizio alla residenza.
   - i portici e le logge da salvaguardare con restauro non potranno in alcun modo essere tamponati. Solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure

a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura nel rispetto delle norme igienico/sanitarie, qualora l'intervento non determini un peggioramento dei rapporti areo-illuminanti diretti e dei locali esistenti e di quelli di nuova istituzione. I portici e logge così tamponati possono essere destinati esclusivamente a spazi di soggiorno a servizio alla residenza.

7. Nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie, è ammissibile la destinazione abitativa dei locali con altezze interne medie preesistenti non inferiori a m. 2,40 e con rapporti aereoilluminanti minimi non inferiori ad 1/10. Tali altezze e rapporti sono da osservarsi anche per i sottotetti recuperabili alla residenza.
8. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificati devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di piano. Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e quindi modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. E' in ogni caso vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere gli spazi liberi senza aver preventivamente ottenuto il relativo permesso di costruire edilizio o DIA riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di piano particolareggiato. E' sempre possibile realizzare al piano terra degli edifici ricoveri per autovetture e motocicli con accesso dalla parte della corte interna .
9. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove esistenti in pietra o acciottolato devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini, per i marciapiedi in particolare è consigliato l'uso di lastre di arenaria o altra pietra in lastra. Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici, di norma, devono essere sotterrate o completamente occultate alla vista. Le pubblicità stradali dove ammissibile e le insegne dei negozi, luminose o no, devono essere esaminate dalla commissione per il paesaggio e ricevere quindi la relativa autorizzazione.
10. Le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati, di norma, dovranno escludere piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, mentre le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un terreno anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.
11. Le zone a verde pubblico e attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione. I diradamenti, gli sfoltimenti e gli abbattimenti arborei saranno effettuati sentita la commissione per il paesaggio. Su ogni intervento per le nuove attrezzature da approvarsi da parte di competenti organi deliberativi comunali, dovrà esprimere parere preventivo la commissione per il paesaggio. Nei giardini pubblici sono consentiti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Negli spazi a verde privati le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate, purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.
12. Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o disabitati dovrà prevedere ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione del PGT.

13. Nei broli e negli orti sono ammessi ricoveri per autovetture totalmente interrati fino ad un massimo di 1 mq/10 mc di costruzione residenziale qualora non esistano rustici o accessori recuperabili allo scopo. La loro realizzazione deve essere preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra.
14. Inoltre:
    - i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno; per le aperture dei negozi e ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in ferro o alluminio brunito opaco;
    - l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno,
    - i parapetti di logge e balconi dovranno essere in legno o in ferro, l'altezza dei parapetti non potrà essere inferiore a m 1 per i primi due piani fuori terra, la distanza tra gli elementi verticali dei progetti non dovrà superare cm. 11,
    - sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici (strade, piazze ecc.) non potranno essere realizzati balconi e terrazze a sbalzo,
    - le pitturazioni dovranno essere di tipo tradizionale (sono esclusi i rivestimenti plastici),
    - le gronde dovranno essere realizzate con materiale intonacato od in legno,
    - le coperture dovranno essere inclinate e protette con coppi in cotto,
    - le banchine delle finestre dovranno essere in pietra e di spessore minimo pari a cm 6, derogabili nei casi di interventi parziali su edifici esistenti per garantire l'omogeneità dei materiali.
    - nei broli sono ammessi impianti quali piscine e tennis nella salvaguardia delle alberature esistenti escludendo qualsiasi forma di copertura anche stagionale e preceduti da uno studio delle sistemazioni a terra;
    - non è ammessa l'apertura di box o di accessi a garage sulla strada,
    - è ammessa la demolizione di superfetazioni;
    - sono sempre consentite le attività commerciali e terziarie.
15. Nei cortili:
    - non è ammessa l'occupazione del sottosuolo per qualsiasi motivo, fatti salvi gli interventi di piano di recupero riguardanti almeno due unità edilizie. Previo parere favorevole della commissione per il paesaggio è sempre ammessa la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio, e l'occupazione, anche parziale, con rampe di discesa a box interrati.
    - è ammessa con piano particolareggiato esteso a più unità l'occupazione del sottosuolo per la formazione di garage fatto salvo il totale ripristino della superficie soprastante con materiali consoni al centro storico.
    - non è ammesso il frazionamento dei cortili con recinzioni permanenti in muratura, rete o inferriata metallica. Le singole proprietà private potranno essere delimitate con fioriere e/o siepi.

ART. 11 - CATEGORIE TIPOLOGICHE, DESTINAZIONI D'USO

1. Chiese
   Sono gli edifici speciali a carattere religioso. Destinazioni d'uso principali ammesse Qualora si richiedesse un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere utilizzati per attività culturali, scolastiche, musei o servizi di interesse collettivo di cui all'art. 6 delle presenti norme, punti 8e-9a-9b-9d e 10d. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

2. Palazzi -Case padronali
   Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate. Sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, dalla presenza di elementi decorativi in facciata pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc., da porticati, loggiati e scaloni di particolare valore architettonico e decorativo.
   Destinazioni d'uso principali ammesse
   Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico. Qualora si presentasse la possibilità di mutamento della destinazione attuale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza ecc. (2)
   - attività commerciali (3a-3b-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8d-8e),
   - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

   Tali nuove destinazioni saranno ammesse purché siano compatibili con le strutture edilizie esistenti. Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq 200 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

3. Corpi accessori di palazzi e case padronali
   Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno sempre avuto una destinazione di servizio nei confronti della residenza principale. Destinazioni d'uso principali ammesse La destinazione attuale prevalente è la residenza o le attività agricole. L'eventuale riconversione d'uso potrà avvenire per le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), non nocivi e non molesti e compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sia dell'edificio che degli spazi liberi del nucleo antico indicate dalle norme,
   - attività commerciali (3a-3b—3d-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
   - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

   Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq 200 di superficie di vendita.
   Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti

norme.

4. Case a Corte

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) in corpi a L e a C od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affaccianti sulla corte interna.

Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

Destinazioni d'uso principali ammesse

Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

l commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq 200 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

5. Rustici di case a corte

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tutt'ora destinati ad attività agricole, stalle e fienili. Destinazioni d'uso principali ammesse Le destinazioni attuali sono le attività agricole associate. Nel caso di riconversione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3-3b-3d-3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 200 di superficie di vendita. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

6. Altre tipologie

Le altre tipologie occupano lotti poco profondi, spesso in posizione di angolo negli isolati dei vecchi nuclei. Non affacciano su corti interne di vaste dimensioni.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

Destinazioni d'uso principali ammesse

Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 200 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

7. Edilizia contemporanea
   Sono gli edifici costruiti in gran parte dopo la seconda guerra mondiale, che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei. Destinazioni d'uso principali ammesse Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

   Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 200 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
   Con piano particolareggiato o piano di recupero è ammessa la trasformazione in residenza, terziario e servizi degli immobili con tipologia a capannone.

8. Corpi accessori alla residenza
   Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.
   Destinazioni d'uso principali ammesse
   Permane la destinazione in atto.
   Qualsiasi trasformazione che non sia di accessorio alla residenza è vietata.
   Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

9. Al piano terra dei fabbricati localizzati nelle seguenti vie non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale (1) dei locali a destinazione artigianato di servizio alla residenza (2) e commerciale (3):
   - Via Martiri della Libertà
   - Via Chiari
   - Via San Pietro
   - Piazza Luca Marenzio
   - Largo Garibaldi
   - Via Benefattori
   - Via Vittorio Emanuele II

- Piazza Torre Romana
- Via Vittorio Veneto
- Viale Giacomo Matteotti (da civico n° 2 al civico n° 8)
- Via Palazzolo
- Via Cavour
- Via Guglielmo Marconi
- Via Adelchi Negri.

ART. 12 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. Per le modalità di intervento nella zona "A" valgono le norme del Testo Unico in materia di edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 27 della Lr.12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

2. RESTAURO MONUMENTALE
   Sono soggetti a restauro monumentale gli edifici a carattere religioso.
   Si prescrive la conservazione delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico od artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

3. RESTAURO TIPOLOGICO
   il restauro tipologico comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
   Si prescrive in particolare:
   - il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari,
   - la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come fontane, scenari fondali, esedre, edicole, lapidi, ecc.,
   - l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, cioè tutte quelle aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico-ambientali tradizionali.

   Sono ammessi:
   - l'inserimento di impianti e di servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici (i servizi potranno essere anche ad aerazione forzata qualora le caratteristiche tipologiche, lo rendano indispensabile),
   - il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità di massima senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti con altre di forma,

natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); saranno ammesse deroghe ai requisiti igienici minimali previsti, purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico/sanitari. Comunque per i locali destinati ad abitazione o accessori il volume minimo dovrà essere di mc 21, se camera da letto mc 24 per una persona e mc 30 per due, e se monolocale mc 67 per una persona e mc 27 in più per ogni persona successiva. In questi casi tuttavia i requisiti igienici non potranno essere inferiori al 90% di quelli previsti agli articoli 3.4.4 -3.4.7 e 3.4.8 del R.L.I. per le superfici e le altezze e al 70% di quelli previsti all'articolo 3.4.11 del R.L.I. per l'areo-illuminazione, confermando il mancato rispetto di questi parametri la condizione di inabitabilità o antigienicità dell'alloggio stesso o di parte di esso. Le deroghe, inerenti esclusivamente questi aspetti, vengono concesse dal Sindaco, con l'atto autorizzativo e/o di permesso di costruire, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica.
- la modifica del sistema distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze),
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale e ascensori) all'interno degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc) .

Gli interventi dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria e far si che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate sia costantemente leggibile.
Sono assoggettati a questa modalità di intervento i palazzi e le case padronali.

4. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il risanamento conservativo comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Oltre a quanto previsto nel restauro tipologico sono ammessi:
- il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.);
- l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante e compatibilmente con le cortine murarie da salvaguardare; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale,
- la formazione di aperture con larghezza non superiore a m 1,50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie,
- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura, senza la formazione di abbaini, con un massimo di mq. 1 ogni mq. 20 di falda,

- la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro,
- la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento gli accessori dei palazzi e delle case padronali, alcune case a corte di pregio e la zona del Castello.

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO DEI PROFILI E DELLE STRUTTURE

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- conservare gli elementi architettonici originari superstiti,
- non alterare i profili esistenti,
- rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente. Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:
- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati,) il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti (muri) solo nei casi di provata necessità. Per quanto riguarda i requisiti di altezza e areo-illuminazione minimi, nel caso di spostamenti delle strutture orizzontali, questi dovranno rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente e dalle presenti norme. L'altezza media netta dei locali di abitazione dovrà essere di m 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il minimo in gronda dovrà essere di m 2,10. L'altezza netta media dei locali accessori e di servizio dovrà essere di m 2,40 con un minimo in gronda (in caso di soffitto non orizzontale di m 1.80. Le superfici finestrate apribili dovranno essere di almeno 1/10 della superficie del pavimento.
- la realizzazione di portici per ricovero autovetture con H max m 2,40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1,00 ogni 10 mc del volume esistente sul lotto all'adozione del PGT , purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno. Qualora ci sia l'impossibilità di realizzare posti macchina coperti si dovrà comunque assicurare lo standard di parcheggio anche scoperto.

Sono assoggettate a questa modalità di intervento la maggior parte delle case a corte e delle altre tipologie.

7. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO DEI PROFILI E ADEGUAMENTO FUNZIONALE
   Sono assoggettati a questa modalità di intervento quei fabbricati o parti di fabbricati attualmente rurali per i quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi delle parti non residenziali. Oltre a quanto previsto dagli interventi precedenti è ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse), ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri. Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del PGT.

8. Gli interventi descritti sono da attuarsi con permesso di costruire e fanno riferimento alle tavole delle modalità di intervento.

9. Per gli immobili della zona del Castello con P.R. o permesso di costruire convenzionato è ammessa la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e delle strutture.

ART. 13 - PIANI DI RECUPERO

1. Per i fabbricati in cui è previsto nelle tavole delle modalità di intervento anche il piano di recupero, valgono le seguenti norme:
2. Case a corte, mantenendo la tipologia, sono ammessi:
   - il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture verticali portanti,
   - i compensi volumetrici (traslazioni di volumi esistenti),
   - la costruzione di volumi interrati, sotto il piano di imposta degli edifici,
   - le modifiche planivolumetriche degli edifici.
3. Rustici di case a corte, vedi case a corte con l'obbligo di estendere il piano di recupero a tutto l'edificio a corte di cui fanno parte.
4. Altre tipologie, mantenendo la sagoma planimetrica, sono ammessi: -il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture verticali portanti, -i compensi volumetrici (traslazioni di volumi esistenti), -la costruzione di volumi interrati, sotto il piano di imposta degli edifici.
5. Con piano particolareggiato esteso a più unità è ammessa l'occupazione del sottosuolo dei cortili per la formazione di garage.
6. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - ricettiva-alberghiera (7)
   - attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
   - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 200 di superficie di vendita.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

ART. 14 - EDIFICI COSTRUITI DOPO LA SECONDA GUERRA MONDIALE

1. Per gli edifici costruiti in gran parte dopo la seconda guerra mondiale valgono le seguenti modalità di intervento.
2. Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.
   La ristrutturazione edilizia con permesso di costruire è ammessa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
   All'interno di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:
   - la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti,
   - le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti. Nel caso di cortina continua lungo le strade pubbliche si dovrà mantenere o ripristinare l'allineamento con gli edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

   Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute per la zona "A" negli articoli 7, 8 e 9 del D.M. del 2/4/68.
3. Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 della lr. 12/2005 o demolizione con permesso di costruire per i corpi accessori alla residenza.
   Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi al servizio della residenza.
4. Per gli edifici assoggettati a piano di recupero, fino all'approvazione dello stesso, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia è ammessa esclusivamente per interventi finalizzati a garantire lo svolgimento delle funzioni pubbliche eventualmente insediate.

ART. 15 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:
   - rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi,
   - sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
   - rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
   - dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,

- documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- eventuale documentazione storica e stereografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- tabella dei rapporti areo-illuminanti dei locali oggetto d'intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

ART. 16 - ZONA "A1" - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE

1. Appartengono a questa zona gli edifici di interesse storico, artistico od ambientale, esterni all'area del centro storico classificati con una specifica scheda all'interno del Repertorio dei beni storico ambientali.
2. Per tali edifici si applicano le disposizioni del "Piano cascine".

TITOLO IIB - ZONE RESIDENZIALI PRODUTTIVE E COMMERCIALI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

ART. 17 - ZONA "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
   - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

   Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 300 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore.
2. Sono vietate le attività e le nuove tipologie a capannone e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio redigere un P.E. o un permesso di costruire convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 13,25 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto.
5. Nelle aree classificate come B1 si applicano i seguenti indici:
   - Indice di densità fondiaria: 1,5 mc/mq. In deroga all'indice fondiario è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti contigui in misura non superiore al 10% del volume insediabile, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari e nel rispetto degli altri indici e parametri di zona.
   - rapporto di copertura: 1/3 del lotto,
   - altezza dei fabbricati: altezza massima 2 piani fuori terra o 7 metri. Se sussistono condizioni di omogeneità con il contesto l'Amministrazione Comunale potrà consentire la realizzazione a 3 piani,
   - arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
   - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
   - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono

edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi D=H/2 e mai inferiore a m. 5,00.

6. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti ad un piano alla data di adozione del PGT nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 1,50 mc/mq, purché l'edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) e il distacco fra gli edifici non sia inferiore all'altezza totale dell'edificio sopraelevato. E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate.

ART. 18 - ZONA "B2" -EDILIZIA RESIDENZIALE RADA DI COMPLETAMENTO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 6 delle presenti norme sono:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3a-3b-3d-3e),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività ricettiva – alberghiera (7),
   - attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
   - attività e servizi pubblici, di pubblica utilità (10d –10e).

   Il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 300 di superficie di vendita, fatte salve le attività esistenti alla data odierna, aventi superficie superiore.
2. Edifici complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, possono essere ammessi previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra, nell'osservanza delle disposizioni sulle attività commerciali.
3. Sono vietate le attività e le nuove tipologie a capannone e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
5. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio redigere un P.E. o un permesso di costruire convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 13,25 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto.
6. Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici:
   - Indice di densità fondiaria: le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,70 mc/mq. con l'obbligo del mantenimento delle essenze arboree di alto fusto esistenti e del miglioramento dell'assetto generale del verde.
   - rapporto di copertura: 1/4 della superficie del lotto,
   - altezza dei fabbricati: 2 piani fuori terra con un max di m. 6,00,
   - arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,

- Distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta.
- Distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi D=H/2 e mai inferiore a m. 5,00.

7. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti ad un piano alla data di adozione del PGT nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 0,70 mc/mq., purché l'edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano). Nei casi in cui la sopraelevazione comporti l'aumento delle unità abitative deve essere garantito il reperimento di un posto auto, pubblico o privato, esterno al lotto per ogni unità abitativa aggiuntiva.

ART. 19 - ZONA "B3" – EDILIZIA RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

1. Per le zone residenziali B3 sono confermate le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti attuativi approvati senza alcun aumento di volumetria.
2. Gli edifici compresi all'interno delle zone B3 potranno essere assoggettati a interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto degli indici e dei parametri dello strumento attuativo.
3. L'area interessata dall'ambito di trasformazione n. 5 è parte del PL di iniziativa comunale vigente, approvato con D.G.C. n. 357 del 17.04.1995. Le disposizioni normative di dettaglio del Documento di Piano si applicano alla scadenza del PL in essere o in variante allo stesso.

ART. 20 - ZONA "C" – RESIDENZIALE CONFORMATA (stralciato)

ART. 21 - ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme:
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3d-3f);
   - attività commerciali (3a con limite massimo del 20% della slp);
   - insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi (4),
   - attività di autotrasporto (5);
   - ***attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo (8a-8b-8d-8f).***

2. Sul lotto perimetrato e contrassegnato da apposito simbolo grafico asterisco 2 (*2) sono ammesse, in aggiunta a quelle sopraelencate, le seguenti destinazioni: 3a; 3b; 3e limitata ad una s.l.p. massima pari a 150,00 mq con esclusione di manifestazioni di spettacolo pubbliche e private di ogni genere. L'insediamento delle destinazioni ammesse è subordinato alla cessione gratuita, in aggiunta allo standard indotto definito ai sensi dell'art. 7, dell'area necessaria alla realizzazione della rotatoria in progetto sulla prospiciente SS573.
3. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto un alloggio (14) per il personale dirigente e uno per il custode per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 per ogni attività produttiva con il limite di un alloggio, di superficie utile residenziale massima pari a mq 110, fino a mq. 500 di superficie coperta per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
5. L'attuazione delle previsioni è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali o regionali, o dal pagamento del relativo contributo solo per le opere di urbanizzazione primaria.
6. Per i lotti liberi con superficie superiore a mq. 5.000 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio redigere un permesso di costruire convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima del 20% della Slp dell'intervento.
7. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
   - Rapporto di copertura: 70% del lotto,
   - distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza D=H e mai inferiore a metri 10,00,
   - altezza massima: metri 9,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. L'altezza massima è derogabile in casi di dimostrata necessità per impianti a servizio dell'attività produttiva (silos, servizi tecnologici, ecc) da valutare da parte dell'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.
   - arretramento dal filo stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli allineamenti preesistenti.
8. L'area identificata con apposita simbologia asterisco 1 (*1) nella tavola C1 del Piano delle Regole ha una superficie coperta massima ammessa di mq 4700.
9. Sul lotto perimetrato e contrassegnato da apposito simbolo grafico asterisco 3 (*3) sono ammesse, in aggiunta a quelle sopraelencate, le destinazioni 3a, 3e, 8b e 8d, per una s.l.p. aggiuntiva pari a 500 mq. L'ampliamento è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle quote di servizi pubblici dovute ai sensi del precedente art. 6bis, considerando nel computo anche i servizi esistenti già reperiti.
10. In tutte le aree a sud dell'ambito di trasformazione residenziale n. 2 non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive ad elevato impatto di emissioni.
11. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è ammesso esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva esterni al centro edificato definito ai sensi della L. 865/1971. In ogni caso si richiama la normativa statale e regionale che, a fronte delle valutazioni di VIA ed AIA previste dal D. Lgs. 152/2006 e del D. Lgs. 334/99,

ammette l'insediamento nel territorio comunale di industrie insalubri e tossici ad alto rischio qualora non rechino nocumento alla salute del vicinato, fatte salve diverse disposizioni del regolamento locale di igiene.

12. Sul lotto perimetrato e contrassegnato da apposito simbolo grafico asterisco 4 (*4) è ammessa, in aggiunta a quelle sopraelencate, la destinazione 8f.
13. Sul lotto perimetrato e contrassegnato da apposito simbolo grafico asterisco 5 (*5) sono ammesse, in aggiunta a quelle sopraelencate, le destinazioni 6a, 6c, 8b, 8d, 8f e 10c.
14. Sul lotto perimetrato e contrassegnato da appositi simboli grafici in via Viassola è ammesso:
    - per l'ambito "SUAP1" il solo utilizzo come area scoperta di pertinenza delle attività produttive, salvo quanto stabilito nella procedura di SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005, approvato con DCC n. 26 del 26/07/2022, subordinato alla realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive atte a mitigare l'impatto acustico ed aereo nei confronti dei ricettori circostanti, per una profondità minima di 15,00 m al confine con le aree classificate come "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo" poste a nord e per una profondità minima di 5 m in lato ovest. Della consistenza e composizione della fascia di mitigazione deve essere dato dettagliato riscontro negli elaborati di progetto;
    - per l'ambito 6b (*6b) il solo utilizzo come area scoperta di pertinenza delle attività produttive, subordinato alla realizzazione dell'accesso a sud mediante ampliamento della sezione stradale di Via Casanuova.

    Sulle superfici destinate ad aree scoperte di pertinenza non si applicano gli indici per la definizione della potenzialità edificatoria, salvo quanto stabilito nella procedura di SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005, approvato con DCC n. 26 del 26/07/2022.
15. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
16. È possibile concorrere all'invarianza idraulica ed alla mitigazione ecologica attraverso la realizzazione di verde pensile a bassa manutenzione secondo i criteri indicati dalla norma UNI 11235:2015 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione e la manutenzione di coperture a verde" e dalle linee guida ministeriali "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico" (ISPRA n. 78.3/2012).
17. Per l'ambito "SUAP2" sono consentiti interventi edilizi secondo quanto stabilito nella procedura di SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005, approvato con DCC n. 4 del 5/04/2022.

ART. 21bis - ZONA D1-PA PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (PL VALENCA)

1. L'ambito è appositamente perimetrato e identificato dalla sigla "PA CONV" in quanto interessato da un Piano Attuativo (PL Valenca) già approvato con D.C.C. n. 4 del 27.01.2011. L'area è situata a Sud dell'edificato ed è adiacente ad un comparto industriale esistente. Ad est confina con una zona residenziale. La St è pari a circa 43.255 mq.

Le presenti disposizioni normative di dettaglio si applicano alla scadenza del PL in essere o in variante allo stesso. La possibilità edificatoria già assentita è compresa negli indici previsti al successivo comma 2.

2. DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ut: 0,40 mq/mq
Ivp: 0,10 mq/mq
Rc : 50 %
H max: m 9,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
Dc: m 5,00.

3. La potenzialità edificatoria di cui all'indice Ut è condizionata alla realizzazione della rotatoria di accesso al comparto, considerata come opera di urbanizzazione primaria aggiuntiva a quanto dovuto per opere di urbanizzazione interne al comparto.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:
   - attività commerciali (3a- 3b -3d-3e-3f),
   - insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi (4),
   - depositi ed esposizioni (3d)
   - attività di autotrasporto (5),
   - attività ricettiva
   - alberghiera (7).
   - ***attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo (8a-8b-8d-8f).***

   E' vietata ogni destinazione residenziale.
   Sono comunque sempre consentiti due alloggi (14) (per il proprietario e/o per il personale dirigente e/o per il personale di custodia) per una superficie utile max di mq. 100 per alloggio. La costruzione dell'edificio destinato ad alloggi potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo o commerciale-ricettivo. Gli stessi non potranno essere venduti separatamente dall'attività principale; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.
   Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Lungo il lato Est, corrispondente alla parte in affaccio sulla zona residenziale, dovrà essere prevista una fascia filtro a verde alberato, per mitigare l'impatto della zona industriale sulla residenza.

All'interno di quest'area è inoltre possibile localizzare eventuali volumi esistenti, di tipo produttivo, da ricollocare perché situati in contesti residenziali con problemi di compatibilità funzionale.

L'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di realizzare tali volumetrie all'interno della parte a servizi di cessione, nelle quote da reperire in base alla destinazione insediata come definite al precedente art. 7. Parte dei servizi non realizzati potranno eventualmente essere localizzate nelle aree liberate dalle funzioni e dalle volumetrie trasferite.

ART. 22 -ZONA "D2" -COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme:
   - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
   - attività commerciali (3a-3b-3d-3e-3f),
   - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
   - attività ricettiva – alberghiera (7);
   - ***attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo (8a-8b-8d-8f).***

2. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto un alloggio (14) per il personale dirigente e uno per il custode per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 per ogni attività produttiva con il limite di un alloggio, di superficie utile residenziale massima pari a mq 110, fino a mq. 500 di superficie coperta per ogni attività.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. Nelle aree classificate come D2 si applicano i seguenti indici:
   - Rapporto di copertura: 1/2 (un mezzo) del lotto,
   - superficie lorda di pavimento dei vari piani: max ½ (un mezzo) del lotto,
   - altezza massima: metri 10,50,
   - distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00,
   - distanza dai fabbricati: H dell'edificio più alto con un minimo di metri 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. -arretramento dal filo stradale; arretramento minimo uguale ad H e mai inferiore a m. 5,00.
5. Per i nuovi interventi previsti che sono dalla norma sottoposti a piano attuativo gli standard relativi per parcheggi, aree verdi e servizi sociali, saranno determinati secondo le norme stabilite ai sensi delle leggi vigenti.
6. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno la parte di standard relativa alle aree verdi ed ai servizi sociali potrà essere monetizzata.
7. ***Nell'area identificata con norma particolare *7, destinata a pertinenza dell'attività di pubblico spettacolo, sono ammessi:***
   - ***parcheggi privati;***
   - ***strutture leggere a servizio della clientela (pergolati, gazebo, ecc.) per una superficie massima pari all'1% della superficie fondiaria;***
   - ***spazi pavimentati esterni, fatto salvo il rispetto di un rapporto d verde profondo pari al 30%;***

- ***aree ludiche;***
- ***recinzioni costituite da muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,00; i muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00; è sempre ammessa una recinzione con siepe verde realizzata con specie autoctone.***

ART. 22bis - ZONA D3 PRODUTTIVA SPECIALE

1. Nell'area così individuata è possibile svolgere attività di deposito, movimentazione e compostaggio di materiali inerti con possibilità di realizzare esclusivamente pavimentazioni sottostanti o opere (tettoie) sovrastanti i materiali depositati funzionali all'esercizio dell'attività ivi esistente, purchè richieste dagli organi competenti per la corretta conservazione dei materiali medesimi.
2. In caso di cessazione dell'attività di deposito di materiali inerti, l'area dovrà essere ripristinata allo stato originale.

ART. 23 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza di piantumazioni e sistemazioni a giardino o a parco che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere.
2. Nelle aree a verde privato possono essere localizzate esclusivamente attrezzature private per il verde.

ART. 23 bis - RECINZIONI NELLE ZONE CONSOLIDATE

1. Tutti i lotti ricompresi nelle zone B1, B2, B3, C, D1, D2 e verde privato possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,00. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00. Sui confini privati le recinzioni possono essere interamente in muratura previo accordo tra i confinanti.

TITOLO IID - ZONE AGRICOLE

ART. 24 - ZONA "E" - AGRICOLA

1. Nella zona agricola "E" sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all' articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme. Per i nuovi fabbricati in zona E, fatte salve le ulteriori specificazioni contenute negli articoli che seguono, vanno rispettati i seguenti parametri:
   - distanza minima dai confini: D=H e non mai inferiore ai m. 10,00;
   - H max = m. 9,00 (per i silos l'altezza dovrà essere documentata);
   - distanza dai fili stradali: come da Codice della Strada;
   - distacco dagli edifici esistenti adibiti a residenza dei conduttori: m. 20,00, dagli altri edifici m. 10,00.

EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA

3. Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
4. Sono consentiti la ristrutturazione, il risanamento, il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.
5. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. I limiti di copertura non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
6. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 5 e 6 sono incrementati del 20 per cento.
7. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
8. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
9. Ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperative è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.
   La distanza di reciprocità tra gli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali e le zone residenziali esistenti o di espansione previste dal PGT o gli edifici residenziali sparsi deve rispettare quanto definito al precedente art. 6, comma 8.
11. L'eventuale riconversione in destinazioni diverse può avvenire solo se l'attività agricola o zootecnica risulta cessata da almeno 10 anni e gli edifici sono stati specificatamente

classificati nelle tavole di azzonamento come edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola.

EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

12. Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del PGT;
13. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
    I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
    - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
    - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
    - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
14. Per quanto riguarda gli edifici riportati nel Repertorio dei beni storico ambientali si fa riferimento allo specifico Piano Cascine di cui all'art. 16 delle presenti norme.
15. Per gli edifici che non sono compresi tra quelli di cui al comma precedente sono consentiti, per ogni singola proprietà, un massimo di ulteriori mq. 140 di superficie utile, di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale o come suo ampliamento a diretto contatto con i fabbricati esistenti, con l'obbligo di mantenere il colmo esistente; preferibilmente è ammessa l'edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale sempre nella misura massima dei mq. 140 di superficie utile con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti. È ammessa la chiusura di porticati e logge con elementi in ferro e vetro o legno e vetro a larga specchiatura, posti al filo interno del pilastro, nel rispetto delle norme igienico/sanitarie. Il tamponamento sarà ammesso solo quando l'adeguamento non riduca l'aero-illuminazione naturale e diretta dei locali tamponati né di quelli prospicienti al locale tamponato a meno di 1/8 della superficie del pavimento. I portici e logge così tamponati possono essere destinati esclusivamente a spazi di soggiorno a servizio alla residenza.
16. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque rispettare gli indici di zona. Le opere di cui al punto 1) e 2) quando risultino per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Lr 12/2005, sono realizzabili con permesso di costruire.

ALTRE NORME

17. Nella zona "E" non è ammesso lo sradicamento di piante di alto fusto e di piante a capitozza alta per i filari indicati nella tavola C6 del Piano delle Regole. Negli altri casi è necessario richiedere l'autorizzazione e comunque ogni pianta sradicata dovrà essere sostituita con due nuovi alberi da collocarsi, salvo provata impossibilità, nella zona medesima o in zona da concordare con l'Amministrazione Comunale. In casi di pericolo per l'incolumità pubblica o per particolari danni alle colture o infrastrutture è ammesso lo sradicamento delle piante di cui al presente punto previa autorizzazione che potrà essere concessa solo se sarà verificata l'effettiva pericolosità per l'incolumità o l'eventuale danno per le coltivazioni.

18. Per la realizzazione di opere di canalizzazione artificiale dei terreni agricoli è obbligatorio il ripristino dei filari esistenti, anche se non indicati nella tavola C6 del Piano delle Regole, e la messa a dimora di filari nuovi ove mancanti e non interferenti con l'attività agricola.
19. I materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali per i quali ultimi, salvo casi previsti dalla legge,. vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo.
20. Le cisterne flessibili per la raccolta dei liquami zootecnici sono da considerarsi opere per esigenze temporanee da rimuovere entro 90 giorni ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e bis DPR 380.

ART. 25 - ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

1. In questa zona sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 punti 12 (con esclusione delle destinazioni riportate alla voce 12b) e 13 delle presenti norme.
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA:

3. Per quanto riguarda gli edifici riportati nel Repertorio dei beni storico ambientali si fa riferimento allo specifico Piano Cascine di cui all'art. 16 delle presenti norme.
4. Per gli edifici che non sono compresi tra quelli di cui al comma precedente sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
5. Sono consentiti la ristrutturazione, il risanamento, il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. E' consentito l'ampliamento purché la stalla esistente sia a minimo m. 20.00 dalla parte di cascinale adibito a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.
6. Per i punti 4 e 5 l'ampliamento può avvenire come segue: 1 % di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del PGT.
7. L'ampliamento deve realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente.
8. Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà della zona E1 con l'indice del 6% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del PGT.
9. Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del PGT;
10. L'eventuale riconversione in destinazioni diverse può avvenire solo se l'attività agricola o zootecnica risulta cessata da almeno 10 anni e gli edifici sono stati specificatamente classificati nelle tavole di azzonamento come edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola.

EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA:

11. Per quanto riguarda gli edifici riportati nel Repertorio dei beni storico ambientali si fa riferimento allo specifico Piano Cascine di cui all'art. 16 delle presenti norme.

12. Per gli edifici che non sono compresi tra quelli di cui al comma precedente sono consentiti, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data di adozione del PGT e purchè non ne abbia già usufruito, un massimo di ulteriori mq. 120 di superficie utile, di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale o come suo ampliamento a diretto contatto con i fabbricati esistenti, con l'obbligo di mantenere il colmo esistente;
13. Preferibilmente è ammessa l'edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale sempre nella misura massima dei mq. 140 di superficie utile con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti. ammessa la chiusura di porticati e logge con elementi in ferro e vetro o legno e vetro a larga svecchiatura, posti al filo interno del pilastro, nel rispetto delle norme igienico/sanitarie. Il tamponamento sarà ammesso solo quando l'adeguamento non riduca l'aero-illuminazione naturale e diretta dei locali tamponati né di quelli prospicienti al locale tamponato a meno di 1/8 della superficie del pavimento. I portici e logge così tamponati possono essere destinati esclusivamente a spazi di soggiorno a servizio alla residenza.
14. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque rispettare gli indici di zona. Le opere di cui al punto 1) e 2) quando risultino per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Lr 12/2005, sono realizzabili con permesso di costruire.

ALTRE NORME

15. Nella zona "E1" non è ammesso lo sradicamento di piante di alto fusto e di piante a capitozza alta per i filari indicati nella tavola C6 del Piano delle Regole. Negli altri casi è necessario richiedere l'autorizzazione e comunque ogni pianta sradicata dovrà essere sostituita con due nuovi alberi da collocarsi, salvo provata impossibilità, nella zona medesima o in zona da concordare con l'Amministrazione Comunale.
16. Per la realizzazione di opere di canalizzazione artificiale dei terreni agricoli è obbligatorio il ripristino dei filari esistenti, anche se non indicati nella tavola C6 del Piano delle Regole, e la messa a dimora di filari nuovi ove mancanti e non interferenti con l'attività agricola.
17. I materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali-per i quali ultimi, salvo casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo.
20. Le cisterne flessibili per la raccolta dei liquami zootecnici sono da considerarsi opere per esigenze temporanee da rimuovere entro 90 giorni ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e bis DPR 380.

ART. 26 - CAVE E ROGGE

1. E' vietato immettere nelle cave contenenti acqua, proveniente da sorgenti o da falde, rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica.
2. E' vietato immettere nelle rogge e nei vasi acque non depurate.
3. E' stabilita in zona agricola una fascia di rispetto dagli argini delle rogge e dai canali secondo quanto previsto nello Studio del Retico Idrico Minore approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 27 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA

1. Per gli edifici posti in zona "E" ed "E1" con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola e classificati nelle tavole di azzonamento come edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola (contrassegnati con la sigla "r"), sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento del 10% del volume esistente.
2. In questa zona è ammessa la destinazioni d'uso principale a residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. E' consentito riconvertire porzioni di fabbricato agricolo per l'utilizzo abitativo da parte dei familiari dell'imprenditore agricolo fino al secondo grado di parentela anche se non esercitanti l'attività agricola e appartenenti ad altro nucleo familiare. Le nuove unità abitative devono avere un massimo di mq. 140 di superficie utile all'interno del fabbricato del cascinale.

ART. 27 bis - RECINZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

1. I terreni ricompresi nelle zone E possono essere recintati con staccionata in legno e/o pali in legno e fili metallici, con un'altezza massima pari a 1,00 m. L'area di pertinenza dei fabbricati agricoli (corti, aie, cortili, ecc), calcolata nella misura massima pari a 10 volte la superficie coperta, può essere recintata con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,00. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00. E' sempre ammessa una recinzione con siepe verde realizzata con specie autoctone.

TITOLO III - PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 28 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRIORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI

1. La Tav. C7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Le zone produttive e terziarie esistenti.
2= sensibilità paesistica bassa	Le zone residenziali urbanizzate dopo la metà del XX secolo.
3= sensibilità paesistica media	Gran parte della zona agricola e alcuni ambiti compresi nel tessuto edificato recente.
4= sensibilità paesistica alta	La zona del Castello, le fasce poste lungo i canali irrigui principali, le fasce poste lungo la viabilità storica e lungo il tracciato della nuova tangenziale e la rete ferroviaria storica. I punti e le visuali panoramiche.
5= sensibilità paesistica molto alta	Il Monte Orfano, il centro storico, le cascine, alcune aree e fasce di valenza paesistica.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 29, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare per quanto attiene alle visuali, al carico urbanistico, alla necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o alta (4) o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 29 - VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'art. 28, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
4. Nelle zone con sensibilità paesistica alta, esclusivamente nel caso di attuazione subordinata a piano attuativo, la verifica del grado di incidenza è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
   a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
   b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
   c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
   d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

ART. 30 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'art. 29.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 31 - TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C6 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Brescia per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. La Tav. C6 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovra ordinati di cui al comma 3 di questo articolo.
   a. alberi isolati o di pregio
   b. filari arborei
   c. rete irrigua
   d. edifici di interesse storico
   e. parco comunale
   f. tangenziale di progetto
   g. strade principali
   h. elettrodotti
   i. percorsi ciclabili esistenti
   j. punti di vista in adiacenza a tracciati ad elevata percorrenza
5. La rete ecologica comunale costituisce elemento di ricucitura e ricostruzione del paesaggio.

ART. 32 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'art 31, comma 4, lettere a. e b. è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'art. 33.
2. La rete ecologica comunale costituisce strumento di tutela degli elementi naturali.

ART. 33 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'art. 32, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.
6. Si valuti l'opportunità di utilizzare il verde pensile a bassa manutenzione sia come qualificazione eco -paesistica e coibentazione termica sia come supporto all'invarianza idraulica di cui all'art. 50.7; a tal proposito si faccia riferimento alle Linee guida ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico", ed alle Norme UNI 11235:2015.
7. La rete ecologica comunale costituisce elemento di tutela e sviluppo del verde.

ART. 34 - TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

1. Per la rete irrigua vale quanto previsto all'art. 35.
2. Agli edifici di interesse storico (lettera d) si applicano le norme di cui al repertorio dei beni storico ambientali;
3. I punti di vista di cui all'art 31, comma 4, lettera j in via di massima devono essere mantenuti liberi; ove si verifichino necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dall'art. 29 del presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dalla Tav. C6, una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto dall'art. 28.

ART. 35 - TUTELA IDROGRAFICA

1. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche in scala sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
4. Nelle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
5. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
6. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
7. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore approvato con delibera del Consiglio Comunale n°4 dell'11 febbraio 2008.
8. Per gli inerenti di manutenzione, ogni qualvolta possibile, si faccia riferimento al Quaderno tipo delle opere di ingegneria naturalistica di cui alla DGR 6/48740 del 29.02.2000.

ART. 36 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI

1. In tutte le zone del territorio comunale ed in particolare nella zona di tutela ambientale del Montorfano, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT

2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e la apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 37 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE MONTE ORFANO

1. Sono vietate le nuove costruzioni.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6:
   - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
   - attività di ristorazione, bar (3e),
   - uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi (6a),
   - attività agricola (12a-12c),
   - residenza agricola (13),
   - attività collettive pubbliche o di interesse comune (10d).
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. La ristrutturazione e il restauro sono ammessi per destinazione residenziale e agricola o per attrezzature di interesse collettivo.
5. Prescrizioni particolari:
   - la facoltà di trattare il terreno naturale è limitata alla necessità di consolidare i terrazzamenti a scopo agricolo o di sistemare la viabilità e gli accessi viari,
   - è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari,
   - sono ammessi interventi di soluzione di urgenti problemi idrogeologici.
6. Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.
7. Le recinzioni sono vietate. Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale.
8. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.
9. Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni: nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso, gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee, l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti. Nei boschi cedui che abbiano superato i normali avvicendamenti sono ammessi solamente (prioritariamente) tagli di conversione all'alto fusto.
10. Sono consentite minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agri-turismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, di ristorazione tipica solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e dell'azienda agricola costituita.
11. E' ammessa la realizzazione e/o l'ampliamento delle superfici per la lavorazione del vino (cantine) fino alla concorrenza del rapporto di copertura max del 2% della superficie a vigneto.
12. La realizzazione di tali cantine non dovrà alterare l'ambiente esistente e dovrà essere posta la massima cura nel ripristino degli argini e delle piantumazioni.
13. Per il calcolo della superficie massima delle cantine è ammesso conteggiare solamente le superfici a vigneto esistenti nella zona del Monte Orfano.

14. In tale zona per motivi di carattere ambientale, le opere di nuovo terrazzamento o la ricostituzione di terrazzi esistenti per le aree coltivate o coltivabili a vigneto non dovranno determinare modifiche di rilievo alla morfologia del paesaggio come pure non dovranno compromettere la stabilità del terreno e le caratteristiche idrogeologiche delle aree del versante collinare.
15. In particolare dove la pendenza del suolo è compresa tra il 25% e il 35%, l'altezza della scarpata dei terrazzi deve raggiungere la misura massima di m. 3,00; nei settori del versante che presentano invece acclività inferiore al 25% è necessario mantenere dislivelli di quota tra i terreni non superiore a m. 2,00.
16. Tutte le scarpate dei terrazzi devono essere previste con pendenze stabilizzate dell'ordine di 45° rispetto al piano orizzontale e devono essere ricoperte da uno strato di terra che ne permette l'inerbimento.
17. Non è comunque consentita in tale zona l'insediamento di nuovi vigneti sulle aree di versante ricoperte da bosco o da vegetazione arbustiva, soprattutto quando queste aree risultino ubicate al di sopra della curva di livello di quota m. 200 dove generalmente la pendenza del suolo ha valori superiori al 30%.

ART. 38 - NORMATIVA GEOLOGICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte.

TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO

ART. 39 - NORME PER GLI INTERVENTI COMMERCIALI

1. Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo Piano urbanistico esecutivo che definisca:
   - gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
   - gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
   - i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
   - gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/1999, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
   - l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.
   - verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
   - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
   - valutazione di coerenza dell' inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
2. Nella zona "A" i nuovi esercizi commerciali, non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 25,00 e superiori a mq. 200 di area di vendita e sviluppo di vetrina su un lato superiore a m. 15.00.Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti.
3. Nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25,00 e superiori a mq. 300 di area di vendita. Fatte salve le disposizioni dell'art. 6bis, in ottemperanza all'art. 7, comma 3, delle presenti norme, ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 100% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale,
4. Nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 90,00 e superiori a mq. 400,00 di area di vendita salvo approvazione comunale. Fatte salve le disposizioni dell'art. 6bis, in ottemperanza all'art. 7, comma 3, delle presenti norme, ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 100% (150% in caso di media struttura di

vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati,

5. Nelle zone "D2" i nuovi interventi possono comprendere più esercizi commerciali.
6. Tali interventi si possono sviluppare su più piani.
7. Il dimensionamento e la definizione della loro composizione merceologica saranno determinati in sede di Piano esecutivo sulla scorta di una apposita ricerca di urbanistica commerciale.
8. Fatte salve le disposizioni dell'art. 6bis, in ottemperanza all'art. 7, comma 3, delle presenti norme, ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (150% in caso di media struttura di vendita), con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati.
9. La superficie utile e lorda di pavimento in tutte le zone viene computata sommando quelle piano per piano destinate ad esposizione, vendita e distribuzione.
10. Con riferimento a quanto previsto nei precedenti commi si intende per:
    - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
    - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500mq
    - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500
    - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
    - superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
11. Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio;
12. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagna da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85;
13. Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali
    1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita. Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

       Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

       - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
       - materiale elettrico;
       - colori e vernici, carte da parati;

- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.

14. Nei casi, di cui al precedente comma 13, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.
15. Il progetto di rete ecologica, tramite le mitigazioni e/o compensazioni, costituisce contributo al miglioramento della qualità urbana ed al contesto urbano in cui si inserisce la struttura. Ove possibile anche in relazione ai principi di invarianza idraulica di cui all'art. 50.7, i parcheggi per gli utenti siano realizzati su pavimentazione drenante (ecocell, terre stabilizzate, ghiaino, calcestruzzo drenante, ecc), in modo da evitare la totale impermeabilizzazione delle aree scoperte, e siano preferibilmente alberati con specie autoctone per favorirne l'ombreggiamento.

ART. 40 - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (COMMERCIALI)

1. Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1500 mq di superficie di vendita.
2. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore a 600 mq è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo o a permesso di costruire convenzionato.
3. L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 150% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata
4. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
   - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
   - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
   - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

5. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

ART. 41 - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

1. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.
2. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.
3. Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.
4. Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
5. Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.
7. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.
8. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.
10. Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

11. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

ART. 42 - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (COMMERCIALI)

1. Non sono previste dal PGT zone a destinazione commerciale per grandi superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande superficie di vendita già esistenti non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale.
3. Il trasferimento di esercizi commerciali di grande superficie di vendita già esistenti non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale e non essendo previste zone a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 43 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Per le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi in edifici compresi nelle zone A dovrà essere trasmessa al Comune, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, una apposita comunicazione sommaria dei lavori e una planimetria atta ad individuare l'edificio.
4. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici nell'ambito delle zona "S.P." e "S.T." e con un indice fondiario massimo di 3.00 mc/mq.
5. In tutte le zone di espansione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT , il Comune, in conseguenza della approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.

ART. 44 – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE (stralciato)

ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

1. Per la definizione delle categorie di attività costruttiva si fa riferimento al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380 del 6 giugno 2001.

ART. 46 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

1. In tutte le zone destinate all'edificazione in deroga alle specifiche norme di zona (eccettuato la zona A, per la quale valgono le norme specifiche e con esclusione altresì, delle zone per le quali venga previsto o predisposto uno studio esecutivo quali i P.L. o P.P. o P.R.) è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, nella assonanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
   - che la destinazione prevista dal progetto di trasformazione sia ammissibile secondo le prescrizioni di zona del PGT;
   - che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente. Agli effetti del calcolo dei volumi preesistenti non saranno computate le rimesse esterne al fabbricato e le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

ART. 47 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e della Lr 12/2005, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
   a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano esecutivo è consentita soltanto dopo la approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro e manutenzione straordinaria;
   b) per tutte le zone residue edificabili non soggette a PE, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona;
2. Ai sensi dell'art. 14, comma 4bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i. i piani attuativi conformi alle previsioni del PGT possono essere adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale.

ART. 48 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano, hanno valore vincolante e, in sede esecutiva possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana dovranno prevedere accessi limitati e raggruppati alle rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendosi prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 106 delle N.T.A. del P.T.C.P.
3. Secondo le indicazioni per la rete ecologica comunale è necessario prevedere, sin dalla fase di progetto, opere di deframmentazione della viabilità ove necessaria o prevista nei punti di conflitto.

ART. 49 - FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE

1. Il corridoio di salvaguardia stradale è individuato nella cartografia, ai sensi della D.G.R. 8579/2008, per il completamento della variante alla SP573. Nel corridoio di salvaguardia non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Il corridoio di salvaguardia vige sino all'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura, in base al quale saranno individuate le fasce di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada). Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Le fasce di rispetto ferroviario sono individuate in conformità all'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

4. In caso di difformità, le fasce di rispetto stradale o ferroviario determinate ai sensi di leggi e strumenti di cui ai commi precedenti prevalgono su quelle indicate nella cartografia di piano.

ART. 50 - NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

50.1 Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
   Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

50.2 Gas Radon in ambiente indoor

1. Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

50.3 Rete Ecologica

1. Ogni intervento edilizio o di trasformazione del territorio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale ed in particolare, rispetto al settore della rete ecologica di appartenenza, provvedere alla attuazione delle mitigazioni ed attenzioni contenute nella Relazione (allegato B.6 Piano dei Servizi) al cap. 6.2.1 "Caratteristiche dei settori", oltre che ai suggerimenti forniti al cap. 6.3, per la realizzazione degli interventi relativi alla ricostruzione ecologica.

50.4 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.
   Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che devono essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

   Impatto acustico e clima acustico
   Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "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 polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."
   Requisiti acustici passivi degli edifici
   I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che modificano le caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da una dichiarazione

del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il titolo abilitativo di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

50.5 Inquinamento luminoso

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni della LR del 5 ottobre 2015, n. 31.

50.6 Riqualificazione paesistica e ambientale

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

50.7 Invarianza idraulica

1. Le trasformazioni dell'uso del suolo e gli interventi nelle aree già urbanizzate comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, in conformità alle disposizioni della DGR n. X/6829 del 30.06.2017 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio).
2. E' preferibile, ove tecnicamente possibile, che le vasche ed i canali siano lasciati a terreno naturale ed opportunamente vegetati, in modo da consentire la creazione di nuovi micro-ecosistemi.