



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMUNE DI COCCAGLIO

PIANO DEI SERVIZI

B.5 NORME

DATA: NOVEMBRE 2011

FASE: APPROVAZIONE

REVISIONE: 02

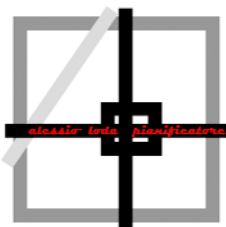
COMMITTENTE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

COMUNE di COCCAGLIO
Coccaglio (BS)
Viale Matteotti n. 10
C.F. 00821390176
P.I. 00580060986

PROGETTISTA



dott. ALESSIO LODA
pianificatore territoriale
Roè Volciano (BS) - via Bonfadio 26
tel. 3346409324 - fax 0309747861
e-mail: alessio.loda@libero.it
pec: alessio.loda@arubapec.it
P.I. 02596780987 - C.F. LDOLSS76P12B157K

COLLABORATORI

Giuseppe Calafiore

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI | 5 |
| ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI | 5 |
| ART. 3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO | 13 |
| ART. 3bis - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE | 17 |
| ART. 4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA | 19 |
| ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 20 |
| ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | 20 |
| ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI | 21 |
| ART. 8. AREE PER SERVIZI PUBBLICI | 21 |
| ART. 9. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI | 22 |
| ART. 10. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE | 23 |
| ART. 11. VIABILITÀ | 25 |
| ART. 12. IMPIANTI TECNOLOGICI | 26 |
| ART. 13. ZONE E FASCE DI RISPETTO | 26 |
| ART. 14. AREA DI PERTINENZA DELLE FERROVIE | 27 |
| ART. 15. INCENTIVI PER INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE | 27 |

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

ART. 2. 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 interrata 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 SIp.

Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp, 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 SIp, 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 SIp 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 SIp, 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 fondiari 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, dedotte 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 una 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 singola 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.

I - 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%.

5. Distanze

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 ml 2,00 e detti riferimenti.

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

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.

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 ml. 2,50;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 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.)

Dc (ml) 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 ml. 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 ml. 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.

Df (ml) 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 ml. 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 ml 10,00 con un minimo di ml. 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°.

Ds (ml) 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 (D_s) può essere inferiore a quella prevista nella 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:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

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 interrato o seminterrato devono mantenere un arretramento minimo dalle strade pari a m 2,50.

6. Aree di pertinenza

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 3. 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.
 - 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:

alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;

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;

- 8 g) centri oratoriali.
- 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 e religiose, 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 Legge 7/06/1980 n. 93.
- 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.

ART. 3bis - 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: parcheggi; | 200% slp, di cui 150% per |
| e) produttivo: parcheggi; | 20% slp, di cui 50% per |
| f) direzionale: parcheggi; | 100% slp, di cui 50% per |
| g) ricettivo - alberghiero: parcheggi. | 100% slp, di cui 50% per |

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 dal precedente comma 3.

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. 4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sugli ambiti di trasformazione di nuova previsione, come definiti all'interno del PGT.
3. Negli ambiti di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio perequativo all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Le previsioni insediative degli ambiti di trasformazione sono definite a compensazione del reperimento e/o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi definiti nella disciplina specifica di ogni ambito.
5. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da garantire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 6 bis, espressa come di seguito:
 - in mq per abitante insediabile per gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale;
 - in % sulla s.l.p. insediabile per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva.Ove consentito, i servizi pubblici di qualità sono monetizzabili con i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
6. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 4, è funzionale a:
 - cessione di aree all'A.C.;
 - realizzazione di opere pubbliche;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche.Nella fase di convenzionamento del piano attuativo l'A.C. stabilisce quale modalità utilizzare per l'attuazione del relativo ambito di trasformazione.
7. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di opere pubbliche di cui al comma precedente, il valore minimo delle stesse deve essere pari al valore di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.

8. La realizzazione dell'area di riqualificazione ambientale individuata allo scopo di contenere l'impatto ambientale e paesistico della tangenziale, che svolge una funzione di servizio ambientale come indicato nel Piano dei Servizi, sarà incentivata dall'Amministrazione attraverso convenzioni con i proprietari volte a favorire la realizzazione dell'area nelle forme individuate dallo stesso Piano dei Servizi.
9. A tale fine l'Amministrazione potrà vendere una quota dei diritti edificatori di cui al comma 6 dell'ART. 2 delle presenti norme, pari a circa 5.000 mc, i cui proventi dovranno essere utilizzati per assegnare gli incentivi di cui al precedente comma, fatte salve le norme di concorrenza della UE.

ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:
 - a) sedi viarie, comprensive di passaggi pedonali, opere stradali accessorie, segnaletica stradale e piste ciclabili;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) rete telefonica;
 - h) spazi di verde attrezzato;

ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:
 - a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:
 - asilo nido;
 - scuola materna;
 - scuola dell'obbligo e superiore;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali e uffici postali;

- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
 - sedi amministrative di interesse pubblico;
 - verde pubblico;
 - campi gioco;
 - impianti sportivi;
 - chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi
 - parcheggi pubblici.
- b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:
- impianti sportivi;
 - centri e servizi sociali e sanitari;
 - verde pubblico;
 - parcheggi pubblici.
- c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:
- parcheggi pubblici;
 - verde pubblico.

ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq. ogni 3,5 mq di Slp.
2. Agli effetti di detta verifica, le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci.
3. La monetizzazione delle aree a parcheggi è consentita solo dietro motivata deroga dell'Amministrazione.

ART. 8. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.
2. Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.
3. Le edificazioni devono rispettare il Rc massimo del 20 % per i parchi e i giardini, e del 60 % in generale, salvo casi di dimostrata necessità per esigenze progettuali che potranno derogare tali valori.

4. Nelle aree destinate ad Attrezzature Religiose (AR) è consentita, mediante permesso per costruire convenzionato, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.
5. Per ognuna delle destinazioni ammesse, ad esclusione delle attività commerciali e direzionali, la dotazione di servizi pubblici da reperire ai sensi dell'art. 3 bis delle presenti norme può essere monetizzata fino ad una quota del 50%.
Esclusivamente in particolari casi, in cui sia dimostrata l'adeguata dotazione di servizi pubblici esistenti o in previsione in prossimità dell'ambito di trasformazione, in accordo con l'A.C., la quota di servizi pubblici da reperire può essere totalmente monetizzata.
6. I soggetti diversi dall'A. C. che si propongano per l'attuazione delle aree a standard urbanistico devono presentare un progetto esecutivo per l'approvazione.
7. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
8. L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti anche tra le aree destinate ad attrezzature per il verde che siano disponibili per la formazione di unità sportive per il tempo libero, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

ART. 9. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

ART. 10. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

1. Aree per l'istruzione.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 3 delle presenti norme:

- edifici scolastici quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo (10b),
- scuole private (8d) purché convenzionate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. ART. 3 delle presenti norme.

L'edificazione è riservata ad edifici scolastici quali asili-nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 2,5 mc/mq. max;
- rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto,
- distanza minima dai confini o dalle strade: pari all'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1141 1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere sistemata e attrezzata con campi per il gioco, lo sport e a verde.

2. Verde pubblico.

Aree riservate alla creazione del verde.

In dette zone potranno essere ricavati: giardini pubblici, parchi, verde di arredo, stradale e urbano, percorsi pedonali e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato. Sono ammesse costruzioni al servizio del verde per servizi, bar, chioschi, ecc.

- Indice di densità fondiaria: 0,20 mc/mq. max
- altezza massima: m. 4.00.

3. Verde pubblico attrezzato

Pur rimanendo prevalente la destinazione a verde, in questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. ART. 3 delle presenti norme:

- attività private di servizio sociale, ecc (8f),
- di spettacolo (9d),
- attrezzature sportive regolamentari ed impianti polivalenti (10f),
- attività di ristorazione e bar (3e).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 3 delle presenti norme.

La volumetria degli edifici dovrà essere contenuta entro un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.

Le altezze degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, piscine, gradinate, ecc.) non potranno superare i m. 4.00.

E' ammessa la costruzione dell'alloggio del custode.

Per la zona posta sul Monte Orfano potranno essere realizzate solo opere relative al verde attrezzato con esclusione nel caso specifico delle destinazioni d'uso principali 8.f) – 9.d) e 10.f).

L'area può essere solo piantumata con essenze autoctone e attrezzata con elementi mobili quali arredi (panchine, cestini, giochi bimbi e chioschi per attività di ristorazione e bar 3.e).

4. Attrezzature d'interesse comune

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. ART. 3 delle presenti norme al servizio dell'intero territorio comunale:

- di spettacolo (9),
- attività collettive pubbliche o di interesse comune (10a-10d-10e), quali centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie, chiese e servizi parrocchiali, gerontocomi, case di riposo, collegi, alberghi della gioventù, mercati, mattatoi, caserme, attrezzature sanitarie, attrezzature per fiere ed esposizioni,
- bar, ristoranti (3e); attività ricettivo-alberghiera (7) e parcheggi, quali infrastrutture di supporto connesse alle attrezzature previste.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. ART. 3 delle presenti norme.

L'utilizzazione di dette aree avviene attraverso le procedure di cui all'ART. 4 e all'ART. 9 delle presenti norme, ovvero mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree da parte del Comune ad eccezione di quelle per chiese e servizi parrocchiali ed istituti religiosi.

La realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse pubblico potrà essere consentita ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'indice di densità fondiaria ammesso è di 2,5 mc/mq. e 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà mai essere inferiore all'altezza massima degli edifici e mai inferiore di m. 5.00.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di m. 9,50.

Per la Chiesa di S.Rita, sita in Via Viassola, è ammessa la realizzazione di un campanile e di un porticato di servizio all'attrezzatura religiosa esistente, con gli indici e parametri dettati dal progetto specifico anche in deroga alle disposizioni del presente articolo, purché

in accordo con l'A.C. e previo parere favorevole della commissione del paesaggio comunale.

5. Parcheggi

In queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio.

Esse sono riservate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio di tutta la comunità.

ART. 11. VIABILITÀ

1. La viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a piano attuativo, individuata o meno negli elaborati di PGT, ha valore indicativo e sarà definita nell'ambito dei piani attuativi stessi, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare tale viabilità con quella generale.
2. La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT, sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario, nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.
3. Sull'intero territorio comunale devono essere rispettate le linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade sulle tavole grafiche dei PGT e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.
4. Le aree interessate dal sedime della nuova tangenziale, come indicate nella Tavola B3, saranno oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. La fascia di riqualificazione ambientale di 30 metri della tangenziale è destinata ad opere di mitigazione ambientale e paesistica finalizzate ad abbattere l'inquinamento generato dalla strada sulle aree agricole, ad attenuarne l'impatto visivo e a favorire l'incremento della biodiversità.
6. Per la funzione di servizio ambientale che essa svolge, l'Amministrazione Comunale potrà incentivarne la realizzazione attraverso convenzioni con i proprietari di cui ai successivi commi.
7. A tale fine l'Amministrazione potrà alienare una quota dei diritti edificatori di cui al comma 6 dell'art. 2 delle norme del Documento di Piano, pari a circa 11.000 mc, i cui proventi verranno utilizzati per assegnare incentivi ai sottoscrittori delle convenzioni, fatte salve le norme di concorrenza della UE.

8. Ogni convenzione di durata pluriennale che dovrà essere sottoscritta fra il Comune e i proprietari delle aree, dovrà prevedere la realizzazione di un'area boscata per la produzione di biomassa con tecniche d'impianto che consentano la rotazione pluriennale, in modo che il 50% dell'area resti sempre boscata.
9. L'area dovrà essere piantumata con essenze a rapido accrescimento e secondo moduli tecnici che consentano, al tempo stesso, il mantenimento del verde e la sua valorizzazione produttiva.

ART. 12. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.
2. Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.
3. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 5,00, né comunque alla massima altezza dei fabbricati. L'arretramento dal filo stradale sarà da stabilirsi da parte del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto. La volumetria massima ammessa non dovrà superare i 2 mc/mq.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme
5. Le costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

ART. 13. ZONE E FASCE DI RISPETTO

1. Nella zona di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie.
2. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.

3. Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico.
4. Le aree comprese entro tali zone e fasce conservano le indicazioni previste dal previgente PRG per i Piani attuativi in corso e quelle del Documento di Piano per le nuove aree di trasformazione come indicate nella Tavola A17, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori da tali limiti.
5. Per gli edifici all'interno di tali zone e fasce potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui al Piano delle Regole.

ART. 14. AREA DI PERTINENZA DELLE FERROVIE

1. In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio delle FF.SS. secondo le norme di Legge vigenti.
2. Limiti di rispetto della linea ferroviaria.

La distanza minima che deve essere rispettata per ogni tipo di opera nella zona indicata nella cartografia come area per la linea ferroviaria, è di m. 5,00, salvo le distanze maggiori previste dalle leggi vigenti.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie Brescia -Milano e Brescia -Bergamo è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in posizione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione dalla più vicina rotaia, fatti salvi i disposti di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

ART. 15. INCENTIVI PER INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE

1. Gli incentivi di cui al presente articolo si applicano su tutto il territorio agricolo di Coccaglio.
2. Essi saranno messi a disposizione per una politica di intervento sulle aree agricole che ha come obiettivo quello di interessare nell'arco di un decennio l'intero territorio agricolo comunale, con interventi di riqualificazione.

3. Tale politica di intervento è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini, ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi localizzati.
4. Gli interventi specifici sono riconducibili a tre categorie principali, la realizzazione di ciascuna delle quali definisce altresì una fase operativa temporalmente autonoma:
 - a) realizzazione di itinerari ciclopedonali;
 - b) valorizzazione della rete ecologica;
 - c) riqualificazione della maglia interpoderale.
5. Entro sei mesi dall'approvazione del PGT l'Amministrazione produrrà un allegato tecnico denominato "Interventi di riqualificazione del sistema agricolo" che contiene la definizione analitica delle modalità d'intervento, definendo le tipologie di equipaggiamento del territorio (percorsi ciclabili, percorsi pedonali e rotabili, fasce tampone boscate, siepi, filari, ecc.), le essenze e le specie vegetali da utilizzare ed i costi relativi di intervento.
6. Il meccanismo di incentivazione è il seguente:
 - a) l'Amministrazione comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi un contributo economico per dieci anni, finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale previste;
 - b) i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare, secondo le specifiche contenute nell'allegato tecnico di cui al comma 5, le opere di riqualificazione del sistema agricolo su una determinata estensione;
 - c) il Comune eroga annualmente e per dieci anni, a partire dalla data di sottoscrizione il contributo relativo in ragione di una quota per ha di superficie effettivamente interessata, in relazione al tipo di intervento realizzato (secondo quanto previsto nell'allegato di cui al comma 5).
7. Poiché le opere e gli interventi sopra richiamati sono parte integrante del Piano dei Servizi, è facoltà dell'Amministrazione attivare un meccanismo di recupero delle somme spese in contributi per la loro realizzazione mediante la previsione di una quota economica da prevedersi in misura uguale su tutti gli interventi edificatori compresi nelle aree di trasformazione definite nel PGT.