



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMUNE DI COLOGNE

COMMITTENTE

COMUNE DI COLOGNE

Piazza Giuseppe Garibaldi n. 31

CAP - 25033 - COLOGNE (BS)

Tel. 030 7058111 - Fax 030 7058123

P. IVA 00573440989 - C.F. 00625410170

Sindaco: CARLO CHIARI

Assessore all'Urbanistica: MARCO GARZA

Responsabile Area Tecnica: MONICA RAINERI

DOCUMENTO DI PIANO A02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICE COMMESSA: 002CLG

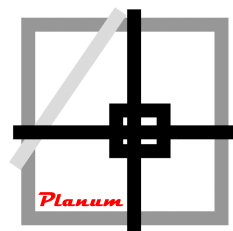
FASE: 04 - APPROVAZIONE

REVISIONE: 01

DATA: GENNAIO 2017

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA



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

COLLABORATORI

Pian. DAVIDE MORETTI

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1	Contenuti ed efficacia del Documento di Piano	pag. 5
Art. 2	Finalità e ambito di applicazione della normativa del Documento di Piano	pag. 5
Art. 3	Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	pag. 5
Art. 4	Definizione dei parametri urbanistici e edilizi	pag. 6
Art. 5	Definizione degli indici	pag. 11
Art. 6	Definizione degli interventi edilizi	pag. 13
Art. 7	Destinazioni d'uso del territorio e degli edifici	pag. 14
Art. 8	Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili	pag. 20
Art. 9	Modalità di attuazione	pag. 21
Art. 10	Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche	pag. 22
Art. 11	Dimensione minima degli alloggi	pag. 22
Art. 12	Contributo di costruzione	pag. 22
Art. 13	Determinazione della dotazione di aree per servizi di interesse generale	pag. 23
Art. 14	Realizzazione di parcheggi – Norma generale	pag. 25
Art. 15	Parcheggi pertinenziali privati	pag. 25
Art. 16	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	pag. 26

TITOLO II NORME DI SETTORE

Art. 17	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag. 27
Art. 18	Norma finalizzata al risparmio energetico	pag. 27
Art. 19	Normativa geologica e Regolamento di polizia idraulica	pag. 27
Art. 20	Normativa paesistica	pag. 30
Art. 21	Normativa per gli insediamenti commerciali	pag. 37
Art. 22	Normativa di salvaguardia ambientale	pag. 39
Art. 23	Impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione	pag. 41

TITOLO III
NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 24	Ambiti del Piano dei Servizi	pag. 44
Art. 25	Norme generali per Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	pag. 44
Art. 26	Recinzioni	pag. 45
Art. 27	Disposizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione	pag. 46
Art. 28	Ambito di Trasformazione A	pag. 47
Art. 29	Ambito di Trasformazione B	pag. 50
Art. 30	Ambito di Trasformazione C	pag. 52
Art. 31	Ambito di Trasformazione D	pag. 54
Art. 32	Ambito di Trasformazione H	pag. 56
Art. 33	Ambito di Trasformazione L	pag. 59
Art. 34	Aree non soggette a trasformazione urbanistica negli Ambiti di Trasformazione	pag. 61

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.
2. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo approvato ai sensi di legge.
6. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005.

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

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART.3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la

salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

ART. 4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

4.1 St: Superficie territoriale

1. Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

4.2 Sf: Superficie fondiaria o lotto edificabile

1. Misurata in mq, è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, ai fini del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

4.3 Sc: Superficie coperta

1. Misurata in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le murature, le logge, i portici, le scale, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici ecc..).
2. Dal computo della superficie coperta sono esclusi:
 - balconi, tettoie, sporti di gronda, pensiline d'ingresso e simili con aggetto fino a m. 2,00; la sola parte eccedente m. 2,00 è da computare come Sc;
 - per le sole destinazioni non residenziali, le tettoie a sbalzo con aggetto fino a m. 3,00; la sola parte eccedente m. 3,00 è da computare come Sc;
 - le scale esterne di sicurezza qualora richieste dalla normativa antincendio;
 - le pensiline di servizio agli impianti di distribuzione del carburante.
3. Nella determinazione della Sc viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.4 Slp: Superficie lorda di pavimento

1. Misurata in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani agibili o abitabili (inclusi eventuali interpiani a soppalco, piani interrati e seminterrati) compresi entro il profilo esterno delle pareti.
2. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
 - sottotetti non accessibili o non praticabili, questi ultimi solo se costituiti da murici e tavelloni;
 - superfici porticate di uso comune o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico;

- portici e logge non costituenti autonomo fabbricato purché aperti per almeno il 50% del loro perimetro fino a un massimo del 40% della slp complessiva ammessa dalle norme di zona;
 - balconi, tettoie, sporti di gronda, pensiline d'ingresso e simili con aggetto fino a m. 2,00; la sola parte eccedente m. 2,00 è da computare come SIp;
 - per le sole destinazioni non residenziali, le tettoie a sbalzo con aggetto fino a m. 3,00; la sola parte eccedente m. 3,00 è da computare come SIp;
 - le superfici relative a spazi completamente interrati rispetto alla quota del piano campagna esistente o di progetto, anche se realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale, purché di altezza interna non superiore a m 2,50;
 - le superfici relative a spazi completamente interrati rispetto alla quota del piano campagna esistente o di progetto, anche se realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale, destinati a magazzino e deposito delle attività produttive (primarie, secondarie, terziarie), purché di altezza interna non superiore a m 3,50;
 - i volumi tecnici strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio del fabbricato, come definiti al successivo art. 5.10;
 - le autorimesse private fuori terra, con altezza esterna non superiore a m. 2,40 solo se necessarie al soddisfacimento del fabbisogno prescritto dall'art. 41 – sexies della L. 1150/42;
 - gli atri d'ingresso e vani scala comuni a più unità abitative;
 - le scale esterne di sicurezza qualora richieste dalla normativa antincendio;
 - i volumi tecnici e le pensiline di servizio agli impianti di distribuzione di carburante nonché le strutture degli autolavaggi, ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Nella determinazione della s.l.p. viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.5 Su: Superficie utile

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

4.6 Sv: Superficie di vendita

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

4.7 Sp: Superficie permeabile

1. Misurata in mq, è la parte di Sf o di St che deve essere mantenuta a verde filtrante per il drenaggio naturale delle acque. L'area da riservare a verde filtrante non può essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito né interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, nemmeno nei casi in cui sulle stesse il terreno naturale sia ricostituito con

riporto. La Sp coincide con il verde profondo definito al Titolo III, capitolo 2, paragrafo 3.2.3. del Regolamento Locale di Igiene.

2. Le pavimentazioni in erbablock o simili sono computate al 50%; computazioni oltre il 50% possono essere valutate sulla base di specifiche schede tecniche dei materiali.
3. Dal calcolo della superficie permeabile sono escluse:
 - le aree adibite alla sosta veicolare, i depositi e le costruzioni nel sottosuolo di cui al precedente comma 1;
 - la superficie coperta (Sc) come definita dal precedente punto 4.3;
 - le pavimentazioni continue.
4. La verifica della superficie permeabile va effettuata solamente in caso di nuove costruzioni e nei piani attuativi. Il rapporto di superficie permeabile può essere derogato esclusivamente nei casi in cui, alla data di adozione delle presenti norme, sia già inferiore al valore determinato nella disciplina specifica di ambito; in questo caso gli interventi non possono comunque ridurre ulteriormente tale valore.

4.8 H: Altezza dei fabbricati

1. Misurata in m, l'altezza di un fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso sul piano del terreno, naturale o modificato ai sensi del successivo comma 8, rilevabile lungo il perimetro della superficie coperta fino alla quota di imposta dell'intradosso, misurata sull'esterno della muratura, del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile.
2. Qualora il solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.
3. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.
4. In caso di copertura con struttura in legno in travetti ed assito, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
5. In caso di parapetti su coperture piane o di coronamenti superiori a 1,20 m l'altezza si calcola al filo superiore degli stessi.
6. Per i fabbricati a carattere produttivo ed agricolo produttivo l'altezza è definita come al comma 1 assumendo come riferimento superiore la quota di imposta delle travi trasversali.
7. In caso tra i punti rilevabili lungo il perimetro dell'edificio sussista una differenza superiore a 20 cm, l'altezza si calcola come media geometrica dei valori dalle altezze rilevabili sugli spigoli dell'edificio stesso.
8. Il profilo del terreno ad intervento concluso non deve presentare, rispetto al piano di riferimento, quote superiori a m. 3,00 in sterro ed a m 0,20 in riporto. Il riporto fino a m 1,00 è ammesso esclusivamente in caso di particolari esigenze idrogeologiche documentate da apposita relazione e in caso di livellamento di terreni inclinati.
9. Non costituiscono piano di riferimento:
 - le rampe ed i corselli di ingresso ai piani interrati qualora di sezione inferiore a m. 6,00;
 - i cavedi di aerazione e illuminazione.
10. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00, secondo la morfologia del terreno allo stato di fatto. Tale piano di riferimento è utilizzato per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.

11. In assenza di interventi edilizi sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna sia in riporto che in sbancamento, mentre i movimenti terra nel rispetto del comma 8 potranno essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.
12. In caso di costruzione a schiera o a terrazze l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 6,00.
13. I volumi tecnici, come definiti dall'art. 5.10, possono superare l'altezza di zona fino a m 2,50 per le necessarie esigenze funzionali, purché inseriti coerentemente nell'involucro edilizio.
14. Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto; tale deroga all'altezza massima è in ogni caso subordinata al giudizio vincolante della commissione per il paesaggio, anche in relazione all'utilizzo di materiali e cromie idonee nonché di misure mitigative atte a ridurre l'impatto percettivo delle strutture.
15. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.9 V: Volume

1. Misurato in mc, il volume delle costruzioni è da ricavare convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza effettiva di interpiano in caso di solaio orizzontale o media ponderale in caso di solaio inclinato.
2. Per altezza di interpiano si intende la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio; per l'ultimo piano è misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, per il piano terra è la distanza tra la quota di calpestio e il piano di calpestio del primo piano.
3. Sono esclusi dal conteggio del volume urbanistico i pacchetti strutturali, di solaio e parete, eccedenti i 30 cm di spessore finalizzati all'utilizzo di isolamenti termici e particolari esigenze impiantistiche dettate dalle funzioni insediate.

4.10 Df: Distanza dai fabbricati

1. Misurata in m, è la distanza minima, alle differenti quote e ad ogni singolo piano, misurata ortogonalmente in proiezione orizzontale tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta.
2. La distanza tra edifici con pareti finestrate, anche se della medesima proprietà, deve essere non inferiore a m 10,00.
3. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica purché la loro profondità non superi i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a m 5,00.
4. La distanza dai fabbricati non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in quest'ultimo caso si deve mantenere comunque una distanza minima di 3,00 m.
5. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettati a piano attuativo, con previsione plani volumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 1444/68.
6. Non sono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici accessori e principali, per i quali si fa riferimento alle prescrizioni del Codice Civile, purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; laddove ammessi, gli edifici

accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,50 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.

4.11 Ds: Distanza dalle strade

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale della superficie coperta Sc dal confine stradale. Ai sensi del D. Lgs. 285/92 e s.m.i., il confine stradale è inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D. Lgs. n. 295/92 di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è sempre ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
 - venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D. Lgs. n. 295/92 e s.m.i. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Regolamento viario provinciale.

4.12 Dc: Distanza dai confini di proprietà

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti deve essere mantenuta una distanza minima non inferiore a m. 5,00.
3. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica, la distanza minima indicata per i confini di proprietà deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli ambiti dei servizi pubblici.
4. È sempre ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
 - venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. I locali totalmente interrati non costituenti s.l.p. devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m.
6. Le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, misurati dai bordi della vasca.
7. Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile.

8. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
9. La costruzione a confine è ammessa nelle zone ad attuazione diretta per tutte le strade di competenza comunale esterne al centro abitato.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

5.1 It: Indice volumetrico territoriale

1. Misurato in mc/mq, definisce il volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata all'intervento.

5.2 If: Indice volumetrico fondiario

1. Misurato in mc/mq, definisce il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata all'intervento.

5.3 Vd: Volume predefinito

1. Misurato in mc, è il valore assoluto di volume insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

5.4 Iut: Indice di utilizzazione territoriale

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie territoriale (St).

5.5 Iuf: Indice di utilizzazione fondiaria

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf).

5.6 Ud: Utilizzazione predefinita

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie lorda di pavimento insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

5.7 Rc: Rapporto di copertura

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

5.8 Cd: Copertura predefinita

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie coperta insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

5.9 Rp: Rapporto di permeabilità

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

5.10 Volumi tecnici

1. Si considerano volumi tecnici gli spazi necessari alla collocazione degli impianti funzionali all'edificio quali: impianto termico, condizionamento e trattamento aria, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici e relativi accessori, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori. Le serre bioclimatiche sono considerate volumi tecnici ove presentino le caratteristiche di cui all'art. 4, comma 4, della LR 39/2004.

5.11 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 3 mq di Sc e con H massima pari a 2,10 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 4, mantenendo una distanza minima di m 1,5 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo edilizio, devono integrarsi esteticamente con l'edificio principale sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico formali.

5.12 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità all'articolo 4, comma 1, della L. 847/1964 e s.m.i.:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

5.13 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e s.m.i.:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese e altri edifici religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartieri;

- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- l) cimiteri.

5.14 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria (volume o slp).
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di volume o slp edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. Nel caso di frazionamenti successivi all'edificazione, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti anche catastalmente, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. a), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito: dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. b), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/01 e s. m. e i.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. c), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/01 e s. m. e i.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. d), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/01 e s. m. e i.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. e), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/01 e s. m. e i.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e s. m. e i. e dall'art. 3, comma 1, lett. f) del DPR 380/01 e s. m. e i.

ART. 7 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

7.1 Destinazioni

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.

7.2 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZIALI

1.1 Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande - art. 28;
- bed & breakfast - art. 29.

2. DIREZIONALI

2.1 Attività terziarie

Attività inerenti la produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

2.2 Agenzie bancarie

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

2.3 Autotrasporti

Attività connessa all'autotrasporto, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, ecc.). Si considerano comprese in questa destinazione d'uso, ove ammesse dalla specifica disciplina di zona, le unità abitative residenziali di servizio per il titolare e per la custodia purché legate all'attività di autotrasporto con vincolo di pertinenzialità.

3. COMMERCIALI

3.1 Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

3.2 Medie strutture di vendita

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

3.3 Grandi strutture di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

3.4 Centri commerciali

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del decreto legislativo n. 114 del 1998.

3.5 Parchi commerciali

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

3.6 Commercio all'ingrosso

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

3.7 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

3.8 Distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti. Le attività di autolavaggio possono sussistere autonomamente anche in assenza di impianti di distribuzione di carburante.

3.9 Attività di pubblico spettacolo

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

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.
 3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'art. 13 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la s.l.p. dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.
 4. In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

4. TURISTICHE

4.1 Strutture ricettive alberghiere

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.

4.2 Motel

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

4.3 Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

4.5 Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

4.6 Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

5. PRODUTTIVE

5.1 Artigianato di servizio alla residenza

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatica) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune e palestre; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

5.2 Artigianato e industria

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive e, ove ammesse dalla specifica disciplina di zona, le unità abitative residenziali di servizio del titolare o per la custodia. Sono comprese anche le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

5.3 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale o e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

6. AGRICOLE

6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, 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.

6.2 Serre fisse

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

6.3 Allevamenti zootecnici

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

6.3.1 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 più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, capri: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- g) apiari con più di 5 arnie.

6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, capri, 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 "6.3.2".

6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani con un numero massimo di capi pari a 50.

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (incluse anche le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili ed abitazioni:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Le distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso degli esistenti.

Per case isolate di terzi 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. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate di terzi" anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono attività agricole e/o residenze agricole.

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

6.4 Agriturismo

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

6.5 Residenze agricole

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

7.1 Parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

7.2 Attrezzature private di interesse pubblico

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) centri oratoriali;
- l) centri sociali.
- m) teatri;
- n) cinema.

8. COLLETTIVE PUBBLICHE

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

ART. 8 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 e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia direzionale, turistica o commerciale, come definite al precedente art. 7, esclusi gli esercizi di vicinato.
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. 13, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
 - a) all'interno dei NAF, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SIp maggiori di mq 250;
 - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.
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. 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..
6. 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 Documento di Piano.

ART. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Documento di Piano si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. L'attuazione delle previsioni insediative può avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un piano attuativo e della relativa convenzione urbanistica inerenti una parte dell'ambito di trasformazione (unità minima d'intervento – U.M.I.) anche corrispondente ad una sola proprietà. In caso di attuazione parziale il piano attuativo dovrà essere integrato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici di interesse generale relativo all'intero ambito di trasformazione. La progettazione delle singole U.M.I. dovrà essere conforme al disegno urbanistico complessivo definito dal progetto preliminare relativamente all'individuazione planimetrica delle reti tecnologiche dei sottoservizi, della viabilità e degli spazi per servizi pubblici la cui entità sarà dimensionata proporzionalmente alla potenzialità edificatoria dei singoli mappali. Qualora sia necessario, secondo la cronologia degli interventi nelle U.M.I., i proprietari devono mettere a disposizione dell'A.C. o degli altri soggetti attuatori le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di progetto.
3. In assenza dei titoli di cui al comma 1, gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere sottoposti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla giunta comunale.

9.1 Convenzioni dei piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può

prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

2. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

ART. 10 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutte le nuove edificazioni devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART. 11 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 50,00 mq nei Nuclei di Antica Formazione e 65,00 mq nei restanti ambiti di piano.

La presente norma non si applica:

- a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
 - b) per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme che comportino l'aggiunta di una sola unità abitativa.
2. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere garantita nel 80% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 20% può avere dimensioni inferiori.
 3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali nei lotti liberi non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
 4. La superficie utile di cui al precedente comma 1 è da conteggiare conformemente alle prescrizioni i cui al DM 801/77 e s.m.i. e alla legislazione regionale vigente.

ART. 12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
3. Per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione viene ridotto del 20%.

4. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti dal PGT. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, all'art. 43 punto 2 bis della L.R. 12/05.
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.

ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

13.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenziale:	9,00 mq/ab, monetizzabili; 30,00 mq/ab, monetizzabili in caso di interventi di nuova costruzione comportanti la realizzazione di tre o più nuove unità abitative;
b) direzionale:	100% slp monetizzabile;
c) commerciale esercizi di vicinato nei NAF:	100% slp monetizzabile;
d) commerciale esercizi di vicinato:	120% slp monetizzabile;
e) commerciale medie strutture di vendita:	150% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile;
f) commerciale grandi strutture di vendita:	200% slp, di cui 150% per parcheggi non monetizzabile;
g) commerciale pubblici esercizi nei NAF:	100% slp monetizzabile;
h) commerciale pubblici esercizi:	150% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile;
i) commerciale all'ingrosso:	50% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile;
l) turistica:	120% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile.
m) produttiva:	20% slp, di cui 50% per parcheggi monetizzabile;

- n) attrezzature private di interesse pubblico: 100% slp, di cui 50% per parcheggi non monetizzabile;
 - o) attrezzature religiose: 200% slp, di cui 100% per parcheggi non monetizzabile.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme.
 5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di Slp pro-capite pari a 33,3 mq/abitante.

13.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento e/o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da garantire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 13.1, computata in % sulla s.l.p. insediabile.
La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
 - cessione di aree all'A.C.;
 - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
 - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.
 Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.
4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma precedente, il valore minimo delle stesse determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenza:	150% slp;
b) direzionale:	165% slp;
c) commerciale esercizi di vicinato:	165% slp;
d) commerciale medie strutture di vendita:	165% slp;
e) commerciale grandi strutture di vendita:	200% slp;
f) commerciale pubblici esercizi:	165% slp;
g) commerciale all'ingrosso:	165% slp;
h) turistico:	165% slp;
i) produttivo:	50% sc;
l) attrezzature private di interesse pubblico:	100% slp.

ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI – NORMA GENERALE

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. Gli stalli per i posti auto non possono essere inferiori a mq 10 se paralleli alla corsia di marcia e a mq 11,5 in tutti gli altri casi.
3. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici che privati ad uso pubblico, devono rispettare i seguenti criteri progettuali e attuativi:
 - a) devono essere realizzati secondo criteri di progettazione che rispondano alla qualità, a criteri di tutela ambientale e alla compatibilità tipologica complessiva dell'ambito. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto, inoltre, di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana;
 - b) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente alberati, prevedendo un numero minimo di presenze arboree ad alto fusto in essenze autoctone pari a 1 albero ogni 4 posti auto; al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta;
 - c) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente illuminati, i fasci luminosi non devono essere rivolti verso l'alto;
 - d) i parcheggi a raso devono essere realizzati prevedendo adeguati percorsi pedonali;
 - e) i parcheggi a contatto con parchi e altri ambiti aventi rilevante significato paesistico e ambientale, devono avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
 - f) per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico;
 - g) la realizzazione di parcheggi di sottosuolo deve comunque garantire, ove possibile, la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni d'alto fusto in essenze autoctone.

ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
4. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
5. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi degli edifici a destinazione non residenziale sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m.

ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di pianificazione attuativa 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 alla rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendo prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

TITOLO II NORME DI SETTORE

ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 6, comma 5, delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui agli articoli 63 e 64 gli ambiti territoriali definiti nell'apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

ART. 18 PREMIALITÀ PER IL RISPARMIO ENERGETICO

1. Gli interventi in tema di efficientamento energetico sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale, che prevale in caso di contrasto con le disposizioni seguenti.

18.1 Premialità

1. Per gli interventi che conseguano un ulteriore miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio si applicano le seguenti premialità:
 - a) qualora l'edificio raggiunga la Classe A1: riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 10%;
 - b) qualora l'edificio raggiunga la Classe A2: riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 15%;
 - b) qualora l'edificio raggiunga la Classe A3: riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20%;
 - c) qualora l'edificio raggiunga la Classe A4: riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 25%.

ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei

suoli, sono allegati al Documento di Piano del PGT per farne parte integrante e sostanziale.

3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo, deve essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT. Il progetto deve altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con definiti la normativa relativa alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

19.1 Norme di fattibilità geologica per le azioni di piano

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Cologne di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAV. 6 - scala 1:5.000).

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

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

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

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

4b – Fasce di tutela dei corsi d'acqua: Reticolo idrico minore di competenza Comunale

Vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico principale e per quello minore (*Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore del territorio comunale e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici* del Comune di Cologne, Dott. Geol. Torresani).

Al loro interno si applica il *Regolamento di polizia idraulica* allegato allo studio citato.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

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

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

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

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

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

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

3b - Area periodicamente allagata

3b1 - Area allagata per esondazione del corso d'acqua

3b2 - Area allagata per problemi legati agli scarichi fognari /acque bianche) e per difficoltà di smaltimento delle acque piovane

Sono consentiti gli Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05.

La realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al comma 1, lettera d) dell'art.27 della L.R. 12/05, e di nuovi edifici è subordinata alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotte a cura di tecnici abilitati, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

3c - Rilievo del Monte Orfano di elevato interesse e pregio geomorfologico, paesaggistico e naturalistico, prevalentemente ricoperto da boschi e con pendenza dei versanti generalmente maggiore del 35%

In questa zona si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto, l'altra è legata al valore naturalistico e più in generale ecologico paesaggistico di questi versanti.

Gli interventi eventualmente previsti devono essere subordinati ad una indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

3d - Fascia pedecollinare del Monte Orfano di elevato interesse e pregio paesaggistico e agronomico, caratterizzata da pendenze variabili, comprese tra il 30% e il 5%, con suoli profondi, ben drenati, particolarmente adatti alla coltivazione della vite.

In queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni legate al valore morfologico-paesaggistico e alla pendenza dei terreni.

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del territorio.

3e – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico:

3e1 - Cava parzialmente recuperata con discarica di inerti, attualmente sede di impianto di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi;

3e2 - Sito oggetto di procedimento ai sensi del D.lgs. 152/2006.

Per l'area 3e1 gli eventuali interventi compatibili sono definiti dagli enti di controllo.

Per l'area 3e2 gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

CLASSE 1 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

1 - Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 40 m).

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

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

19.2 Regolamento di Polizia Idraulica

Si rinvia allo *Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore del territorio comunale e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici* del Comune di Cologne, Dott. Geol. Torresani, aggiornamento maggio 2015.

ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA

20.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione a sud della strada provinciale 573.
2= sensibilità paesistica bassa	Le zone residenziali e produttive urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa. Le costruzioni residenziali e produttive nelle nuove aree di previsione previste a nord della provinciale, al fine di non compromettere visioni del monte, non devono superare i tre piani fuori terra.
3= sensibilità paesistica media	I Nuclei di Antica Formazione, gran parte della zona agricola. Le norme di P.G.T. prevedono già la salvaguardia del centro storico e delle cascate di antica formazione e della zona agricola.

4= sensibilità paesistica alta	Le fasce poste lungo i canali irrigui principali, lungo la viabilità storica e la rete ferroviaria storica, lungo gli itinerari paesistici e lungo la SP 573. I punti e le visuali panoramiche.
5= sensibilità paesistica molto alta	Il Monte Orfano – gli ambiti di elevato valore percettivo – i luoghi di rilevanza paesistica – 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. 20.3, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

20.2 Ambiti di elevata naturalità

1. In conformità alle disposizioni della normativa del Piano Paesistico Regionale, art. 17, ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. Tali ambiti sono individuati nella cartografia dei vincoli del P.G.T. e coincidono con la parte medio-sommitale del Monte Orfano.
2. In applicazione del criterio di maggiore definizione l’analisi paesistica del P.G.T. individua la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articola il regime normativo secondo le disposizioni del presente articolo 20; gli interventi dettati dalle singole discipline d’ambito sono ammessi nel rispetto di tali disposizioni. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio sono assoggettati al parere favorevole della commissione per il paesaggio comunale.
3. Negli ambiti di elevata naturalità vale la seguente disciplina paesaggistica:
 - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi, escludendo qualsiasi nuova trasformazione urbanistica non riconducibile ad esigenze di carattere agricolo e silvopastorale o alle fattispecie del successivo comma 5;
 - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell’ambiente;
 - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
 - b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
 - c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
5. Negli ambiti di elevata naturalità non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

20.3 Verifica dell'incidenza dei progetti

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.
3. Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto sia compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della Commissione per il Paesaggio.
4. 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 deve 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 deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) 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 deve 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 deve prevedere un approfondito progetto del verde.

20.4 Tutela ambientale e paesistica

1. L'analisi paesistica individua le componenti del paesaggio così suddivise ai sensi del PTCP della Provincia di Brescia:
 - a) Componenti del paesaggio fisico naturale**
 - Rilievi isolati nella pianura – Monte Orfano

Il Monte Orfano viene considerato rilievo isolato, sopraelevato rispetto alla pianura, unico per la sua composizione geologica e per l'origine tettonica.

Il Monte Orfano è considerato “Area prioritaria per la biodiversità” nell’ambito del progetto “Reti ecologiche della pianura lombarda”.

- Crinali e loro ambiti di tutela

Costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici e assumono rilevanza paesistica poiché definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio.

Il crinale del Monte Orfano ha una morfologia regolare e continua ed ha spazi sufficientemente ampi da contenere un sentiero di transito.

- Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate

Si definisce “bosco” l’insieme di una superficie di terreno del soprassuolo arboreo che lo ricopre.

Si definiscono macchie arbustive e frange boscate quelle parti di territorio ricoperte da vegetazione naturale o seminaturale, formata da cespugli e alberi isolati o in gruppi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone.

I boschi di latifoglie e le frange boscate sono posti per la maggior parte sul Monte Orfano.

b) Componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione

- Seminativi e prati in rotazione

Costituiscono l’elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti culturali, geopedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell’ambito dell’economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d’irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell’immagine paesistica della componente.

- Vigneti e colture specializzate

Sono evidenziate la presenza ed i caratteri identificativi di alcune colture specializzate, vigneti serre e vivai.

- Aree agricole di valenza paesistica

Sono aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti da elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell’antropizzazione culturale.

Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

- Canali irrigui, rogge

La rete irrigua artificiale rappresenta, all’interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico-ambientale a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva, una importante risorsa per la diversificazione dell’ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

- Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale

L’architettura rurale storica presente sul territorio di Cologne è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L’evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell’utilizzo dei manufatti.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le case padronali, le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela.

c) Componenti del paesaggio storico culturale

- Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il centro e gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

- Rete ferroviaria storica

La rete ferroviaria storica è costituita nel territorio di Cologne dalla tratta non elettrificata ad un binario Milano-Bergamo-Rovato inaugurata nel 1848.

Il passeggero che utilizza la ferrovia Rovato-Bergamo nel comune di Cologne intravede a nord, in alcuni tratti fra le costruzioni, il Monte Orfano. Tali vedute vanno salvaguardate quali visuali particolari. Nella zona ad ovest dell'abitato di Cologne si ha invece, sempre dal treno, anche una visuale spaziosa verso la pianura coltivata posta a sud, le visuali sensibili dal treno vanno mantenute sia a sud verso la pianura che a nord verso il Monte Orfano e le Prealpi Lombarde.

- Architetture e manufatti storici puntuali

Il Piano anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

d) Componenti del paesaggio urbano

– Il centro storico e i nuclei di antica formazione

Sono il centro di antica formazione nel suo complesso ed alcuni nuclei attigui al centro abitato che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica.

Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio paesistico, ambientale ed ecologico del territorio.
3. Nella cartografia sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Brescia per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. Per le componenti del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso l'indagine di dettaglio sono stabilite le indicazioni normative che seguono, che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al precedente comma 3.

20.5 Tutela degli elementi naturali

1. Per le componenti vegetali costitutive del paesaggio è prevista la conservazione anche attraverso la sostituzione degli esemplari purché con specie uguale o analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli alberi di pregio, salvo il caso di abbattimenti a causa di gravi patologie fitologiche da documentare in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Sono alberi di pregio le alberature ad alto fusto in essenze autoctone o alloctone storicizzate aventi un diametro superiore a 0,50 m misurato a 1,00 m da terra. 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. 20.6.

20.6 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. 20.5, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Il taglio di alberi è sempre ammesso per le coltivazioni arboree produttive.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, 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 delle sedi stradali.

20.7 Tutela degli elementi seminaturali ed antropici

1. Per la rete irrigua vale quanto previsto all'art. 20.8.
2. Gli edifici di valore storico-architettonico sono tutelati dalle norme dei Nuclei di Antica Formazione, degli Insediamenti di interesse storico e degli Insediamenti agricoli di valore storico ambientale.

20.8 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 una profondità minima di m 5,00, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa ad esigenze viabilistiche o idrauliche.
4. 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 con specie esclusivamente autoctone.
5. Considerata la particolare conformazione litologico stratigrafica del territorio comunale caratterizzata localmente da fondi agricoli a natura ghiaioso ciottolosa dominante, è possibile che gli alvei dei canali (o tratti di essi) presentino elevati valori di permeabilità e quindi significative perdite idriche per dissipazione del substrato. In questi casi e per i soli canali

privati non appartenenti al Reticolo Idrico Minore è consentita l'impermeabilizzazione dell'alveo a cielo aperto, che dovrà avvenire esclusivamente mediante getto in opera o canalette prefabbricate; in entrambi i casi l'opera deve rimanere a cielo aperto. La necessità di questo intervento dovrà essere dimostrata e sottoscritta attraverso uno studio idrogeologico ed idraulico sull'alveo e terreni circostanti. Previa richiesta al Comune e ricevuto il benestare conseguente all'assenso idraulico liberatorio espresso dal consorzio irriguo competente, è necessario rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) la canaletta prefabbricata posizionata secondo la pendenza corretta per agevolare lo scorrimento idrico, deve essere mantenuta - ove possibile - sotto il profilo naturale del terreno, in modo da lasciare almeno una fascia del fosso a vegetazione naturale; solo se e dove strettamente necessario la canaletta potrà sporgere dal profilo naturale del terreno fino a 40 cm;
 - b) la sporgenza in calcestruzzo deve essere rivestita con terreno naturale raccordato con la dovuta pendenza al terreno adiacente;
 - c) se la posa della canaletta attraverso mezzi meccanici necessita del taglio di alberature ripali, questo può avvenire solamente su un lato del canale; in questo caso è necessario al termine delle operazioni procedere alla ripiantumazione di un uguale numero di piante tagliate. Si deve pertanto procedere a presentare al Comune la dovuta documentazione fotografica antecedente alle operazioni di posa e successiva alla ripiantumazione.
6. Ove possibile le manutenzioni devono essere effettuate secondo le indicazioni del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con D.G.R. n. 6/48740 del 29/02/2000.

20.9 Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e delle visuali percettive

1. L'analisi paesistica individua i luoghi di rilevanza paesistica e le componenti identificative, percettive e di valorizzazione del paesaggio, ai sensi del PTCP della Provincia di Brescia:
 - Ambiti di elevato valore percettivo
Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva. Lo studio paesistico comunale ha ampliato per quelle parti che si sono ritenute di grande rilevanza percettiva in quanto contribuiscono alla riconoscibilità del territorio in modo specifico gli ambiti previsti dal P.T.C.P.:
 1. la zona agricola posta a nord della ex statale 573 fino alle pendici del Monte Orfano nella parte est del territorio comunale. In tale zona viene ricompresa una delle strade storiche secondarie di forte valenza paesistica, cioè la strada che da Coccaglio sotto monte porta a Cologne fiancheggiata da un percorso ciclopedonale molto utilizzato,
 2. la zona agricola posta a nord della via S. Maria ad ovest della strada via S. Eusebio che porta ad Erbusco fino alle pendici del Monte Orfano.
 3. la zona agricola posta ad est del complesso della cascina Mirandola fino al confine con il territorio di Palazzolo S/O.
 - Luoghi di rilevanza paesistico percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
Lo studio paesistico comunale anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio. Nel territorio comunale di Cologne vengono individuati: il complesso

denominato ex Convento dei Cappuccini posto sulle pendici est del Monte Orfano; l'ex chiesa di S. Giacomo; Villa Fontana e Villa Frugoni.

– Punti panoramici - Visuali panoramiche

Sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Cologne e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dal Monte Orfano.

Lo studio paesistico comunale individua quali assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche: la strada che sale sul Monte Orfano dalla quale si vede tutto l'abitato il centro storico e la campagna lombarda; la strada panoramica costeggiata dalla pista ciclabile che da Cologne, sotto monte, va a Coccaglio; la viabilità storica di collegamento con Chiari, dalla quale si percepisce l'intero Monte Orfano.

– Sentieri del Monte Orfano e itinerari di fruizione paesistica

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Cologne percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

2. In tutte le zone del territorio comunale, in particolar modo sul Monte Orfano, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
3. 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.
4. Le visuali percepibili da percorsi panoramici o da punti dai quali sono percepibili beni paesaggistici e storico culturali da devono essere mantenute libere.

ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

21.1 Medie strutture di vendita

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

Gli esercizi commerciali devono garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 13 delle presenti norme;
 - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di

urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. 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. 31 marzo 1998, n. 114.

3. Ampliamenti, concentrazioni (anche di esercizi di vicinato) e trasferimenti sono sempre possibili in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato entro le fasce dimensionali massime di medie superfici consentite nella specifica zona urbanistica.
4. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.

21.2 Grandi strutture di vendita

1. Non sono individuati ambiti su cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

21.3 Centri di telefonia in sede fissa (CTF)

1. L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Gli esercizi di telefonia in sede fissa sono ammessi in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, fatta eccezione nei Nuclei di Antica Formazione e nella Fascia di rispetto cimiteriale.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle Asl e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 1.000,00 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

22.1 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.

22.2 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.

22.3 Attività produttive

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. 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. 334/9, ammette l'insediamento nel territorio comunale di industrie insalubri e tossici ad alto rischio qualora non rechino nocumento alla salute del vicinato.
3. In ogni caso, in tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di nuove industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
4. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa deve essere costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone con altezza massima conforme ai parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e/o pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.

22.4 Rete Ecologica Comunale

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 al cap. 6.5 "Caratteristiche dei settori", oltre che ai suggerimenti forniti al Cap. 6.4, per la realizzazione degli interventi relativi alla ricostruzione ecologica.

22.5 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 ferroviaria e stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e 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 ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

22.6 Inquinamento luminoso

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni della LR 17/2000.

22.7 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

22.8 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 dell'art. 58bis LR 12/2005 e s.m.i..

ART. 23 IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE E LA RADIOTELEVISIONE

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.
2. Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:
 - telecomandi a distanza;
 - controlli di processo;
 - allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
 - comandi di carrelli mobili automatici;
 - cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
 - reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
 - dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computer e/o periferiche);
 - ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
 - sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
 - le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
 - gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
 - gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.
3. L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variato in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.
4. La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:
 - assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
 - rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
 - rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di

reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

5. Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le "aree idonee" sono individuate nella cartografia dello strumento urbanistico "Localizzazione delle aree idonee all'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" e sono suddivise rispettivamente in "strutture esistenti/autorizzate" e "ipotesi accettabili per nuove localizzazioni".

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle "aree idonee". Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all'esterno delle "aree idonee".

6. Nella cartografia della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) vengono perimetrali anche i seguenti "ambiti di appartenenza":

- "aree di particolare tutela": comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- "area 1": l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato;
- non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- "area 2": la parte di territorio non rientrante in "area 1".

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle "aree idonee" potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di "ambiti di appartenenza" potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

7. In ogni caso, il Comune non potrà individuare "aree idonee" in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture simili, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001);

8. Nel rispetto dei criteri regionali di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, la potenza totale ai connettori consentita varia a seconda dell'"ambito di appartenenza" entro cui sono ricomprese le "aree idonee":

- Nelle "aree idonee" ricadenti in "aree di particolare tutela" è consentita l'installazione negli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W;
- Nelle "aree idonee" ricadenti in "area 1" e "fuori dalle aree di particolare tutela" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W;
- Nelle "aree idonee" ricadenti in "area 2" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" senza limitazioni di potenza.

In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la coubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).

9. Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.

10. Tali impianti sono già esistenti e autorizzati presso l'isola ecologica ed il depuratore di via Croce.
11. Altri impianti con relativo regolamento di attuazione potranno essere individuati con apposita delibera del Consiglio Comunale.

TITOLO III

NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 24 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi del PGT.

ART. 25 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Aree ludiche senza fini di lucro

1. La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) e, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme.

2. Distanze per l'edificazione

1. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.8
2. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.10
3. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

3. Quote per servizi pubblici e parcheggi pertinenziali

1. L'attuazione delle previsioni insediative per gli ambiti di trasformazione è subordinata al reperimento, in base alla destinazione da insediare, della quota di servizi pubblici indotti di cui all'art. 13.1 e di parcheggi privati di cui all'art.15.

4. Quote per servizi pubblici di qualità

1. L'attuazione delle previsioni insediative per gli ambiti di trasformazione è subordinata al reperimento, in base alla destinazione da insediare, della quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13.2.
2. Eventuali disposizioni particolari per il reperimento e/o la monetizzazione degli standard di qualità sono definite nelle schede specifiche degli ambiti di trasformazione.

5. Tipologie edilizie per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

1. Gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale devono tendere ad una prevalenza di tipologie edilizie rade, intese come fabbricati a conformazione unifamiliare, bifamiliare o a schiera composta da non più di 4 unità abitative.
2. Il piano attuativo può proporre, per le destinazioni complementari alla residenza ammesse negli ambiti di trasformazione, tipologie edilizie diverse funzionali allo svolgimento dell'attività purché armonizzate con il contesto residenziale in progetto.

6. Crediti edificatori per la riqualificazione dei NAF

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale è ammesso l'incremento delle potenzialità edificatorie derivante dall'applicazione dell'art. 29.11 delle NTA del Piano

delle Regole, relativo alle premialità per interventi di ricomposizione di fronti e facciate nei Nuclei di Antica Formazione.

2. Il credito edificatorio non è soggetto al reperimento della quota di servizi pubblici aggiuntivi ai sensi dell'art. 13.2.
3. Le aree degli ambiti di trasformazione che ricevono i crediti edificatori beneficiano di una riduzione della quota di servizi pubblici aggiuntivi pari al valore dell'area messa a disposizione per l'edificazione dei crediti stessi.
4. Il trasferimento del credito edificatorio può essere sancito direttamente tra il soggetto creditore ed il soggetto attuatore dell'ambito di trasformazione ovvero imposto a quest'ultimo dall'Amministrazione Comunale in fase di attuazione, in forza del pubblico interesse rappresentato dalla riqualificazione dei NAF.

7. Installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici

1. Fatte salve eventuali limitazioni previste dalla disciplina specifica di ambiti ed aree, sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e solari termici privi di serbatoi di accumulo, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio; il parere non è necessario per le aree in classe di sensibilità paesistica 1 – molto bassa. A titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. All'interno dell'area E4 – Ambientale del Monte Orfano non è ammessa in nessun caso l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici.

ART. 26 RECINZIONI

1. I lotti ricompresi negli ambiti di trasformazione possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,80. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50. È ammesso, esclusivamente sui confini privati, l'occultamento delle parti trasparenti con teli atti a contenere lo sconfinamento della vegetazione.
Sui confini tra privati le recinzioni possono essere interamente cieche previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
All'interno del centro abitato, come definito ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., sui confini con strade pubbliche le recinzioni possono essere interamente cieche previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, a condizione che non ostacolino o riducano, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,50 in caso contrario e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento dovrà essere in superficie piana e non potrà essere interessato dalle rampe di accesso ai box interrati. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

ART. 27 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. I seguenti articoli disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto delle aree di non trasformabilità di cui al successivo art. 34, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, con le seguenti informazioni:
 - percorsi pubblici: tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana;
 - percorsi alberati: percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari;
 - strade interne: nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
 - superficie fondiaria: aree interessate dall'edificazione;
 - aree per servizi: aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
5. Le eventuali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche indicate puntualmente negli articoli specifici per gli ambiti di trasformazione sono prescrittive e vanno realizzate in fase di attuazione delle previsioni.

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE A

Superficie territoriale: 4.880 mq

28.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

28.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,33 mq/mq
2. Altezza massima (h max): 7,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%

28.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

28.4 Tutela paesaggistica del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento ricadente nella fascia ambientale pedecollinare

Sono le aree del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento inserite nella fascia pedecollinare situata alla base del Monte Orfano.

In tali aree gli edifici devono essere inseriti coerentemente nel contesto ambientale, mediante una concordanza di linee compositive, di coperture, di materiali costruttivi e di tinteggiature; sono ammesse soluzioni architettoniche moderne ed innovative, purché siano garantite condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e, con la naturalità del sito nelle aree di margine, a contatto con il territorio rurale.

Gli insediamenti non devono risultare in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi evitando di introdurre, in ogni caso, elementi di conflittualità geometrica e percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti e con il relativo assetto morfologico.

Per l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edifici esistenti, nonché la nuova costruzione di un edificio, si deve tener conto delle visuali dai principali punti di vista e punti panoramici.

Particolare attenzione deve essere posta alla definizione dei materiali e delle finiture delle facciate e delle coperture. Le falde della copertura devono fare riferimento alla disposizione dei manufatti circostanti in contesti storico-tradizionali, mantenendo preferibilmente la composizione della copertura a due falde, con la linea di colmo disposta parallelamente alle linee di livello che contraddistinguono l'assetto morfologico, mentre l'inclinazione deve adeguarsi a quella prevalente, caratteristica della zona d'intervento.

Tipo e materiali dei paramenti esterni, delle decorazioni, delle finiture, delle coloriture dei fabbricati e delle opere esterne, devono essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale vanno inseriti, assumendo a riferimento le prescrizioni relative all'impiego di materiali, di tecniche applicative, ecc. tipici della tradizione locale, definite dalle presenti norme, per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.

In particolar modo è da evitare l'utilizzo:

- di materiali e finiture diversi per superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata);
- di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto a misure e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

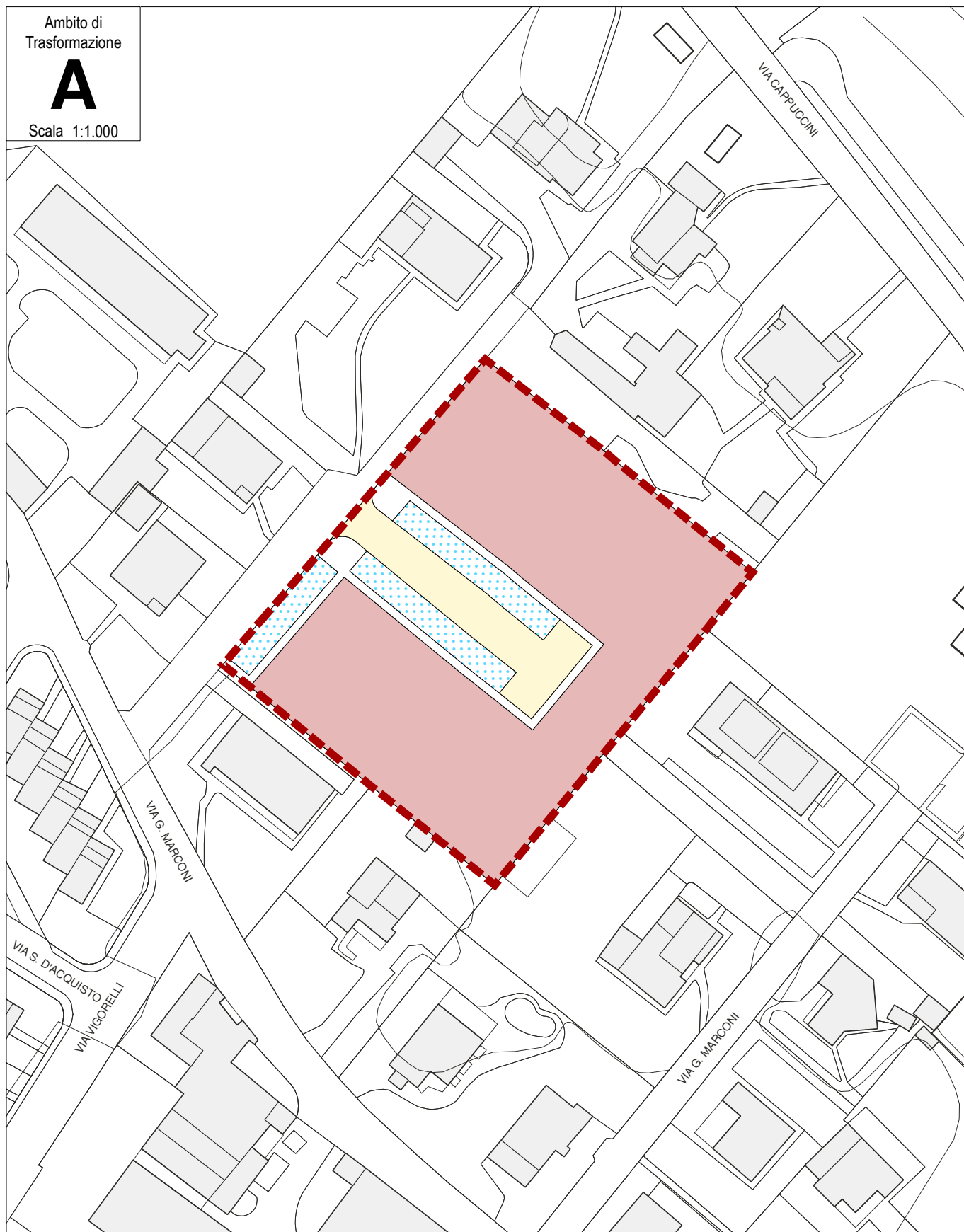
La sistemazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici va definita con grande attenzione, quale parte integrante della progettazione.

Nelle aree di margine, a contatto con l'area E3 - Ambientale pedecollinare, gli interventi vanno progettati adottando i necessari accorgimenti per minimizzare l'impatto paesaggistico; in caso di incidenza nel contesto ambientale esistente, per migliorare l'inserimento, si deve far ricorso all'utilizzo del verde pensile e di specie rampicanti, nonché all'introduzione di idonee barriere visive arboree e/o arbustive autoctone, sia all'interno delle aree, sia lungo i confini delle aree.

Ambito di
Trasformazione

A

Scala 1:1.000



LEGENDA

■ ■ ■ Perimetro Ambito

- - - Limite rispetto stradale

- · - · Limite rispetto cimiteriale

— Viabilità di progetto

■ Superficie fondiaria residenziale

■ Sup. fond. commerciale-direzionale

■ Attività turistiche

■ Attrezzature private di interesse pubblico

■ Percorsi ciclopiedonali

■ Parcheggi

■ Fascia di mitigazione

■ Verde ambientale

■ Viabilità

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE B

Superficie territoriale: 9.635 mq

29.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

29.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,265 mq/mq
2. Altezza massima (h max): 7,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%

29.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

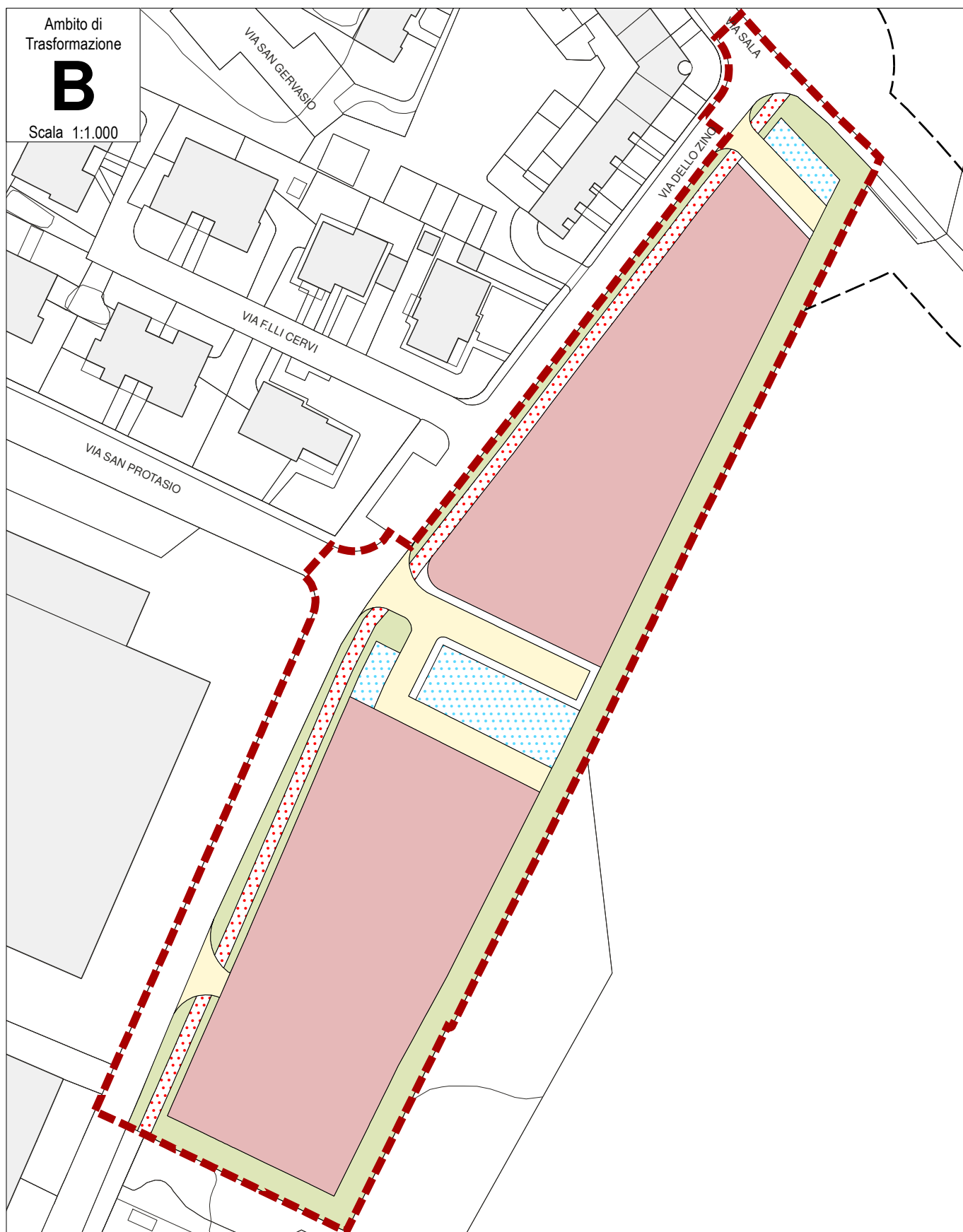
29.4 Opere di mitigazione ambientale, paesistica ed ecologica

1. Devono essere realizzate una fascia di mitigazione con valenza paesistica ed ecologica lungo i lati nord ed est, ed una fascia di mitigazione ambientale sul lato sud a separazione dall'ambito C non residenziale. Esse devono essere costituite da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone con altezza massima conforme ai parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone.

Ambito di
Trasformazione

B

Scala 1:1.000



LEGENDA

— — — Perimetro Ambito

- - - Limite rispetto stradale

- · - · Limite rispetto cimiteriale

— Viabilità di progetto

Superficie fondiaria residenziale

Sup. fond. commerciale-direzionale

Attività turistiche

Attrezzature private di interesse pubblico

Percorsi ciclopeditoni

Parcheggi

Fascia di mitigazione

Verde ambientale

Viabilità

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C

Superficie territoriale: 4.305 mq

30.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali – attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

30.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,30 mq/mq
2. Altezza massima (h max): 8,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%

30.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

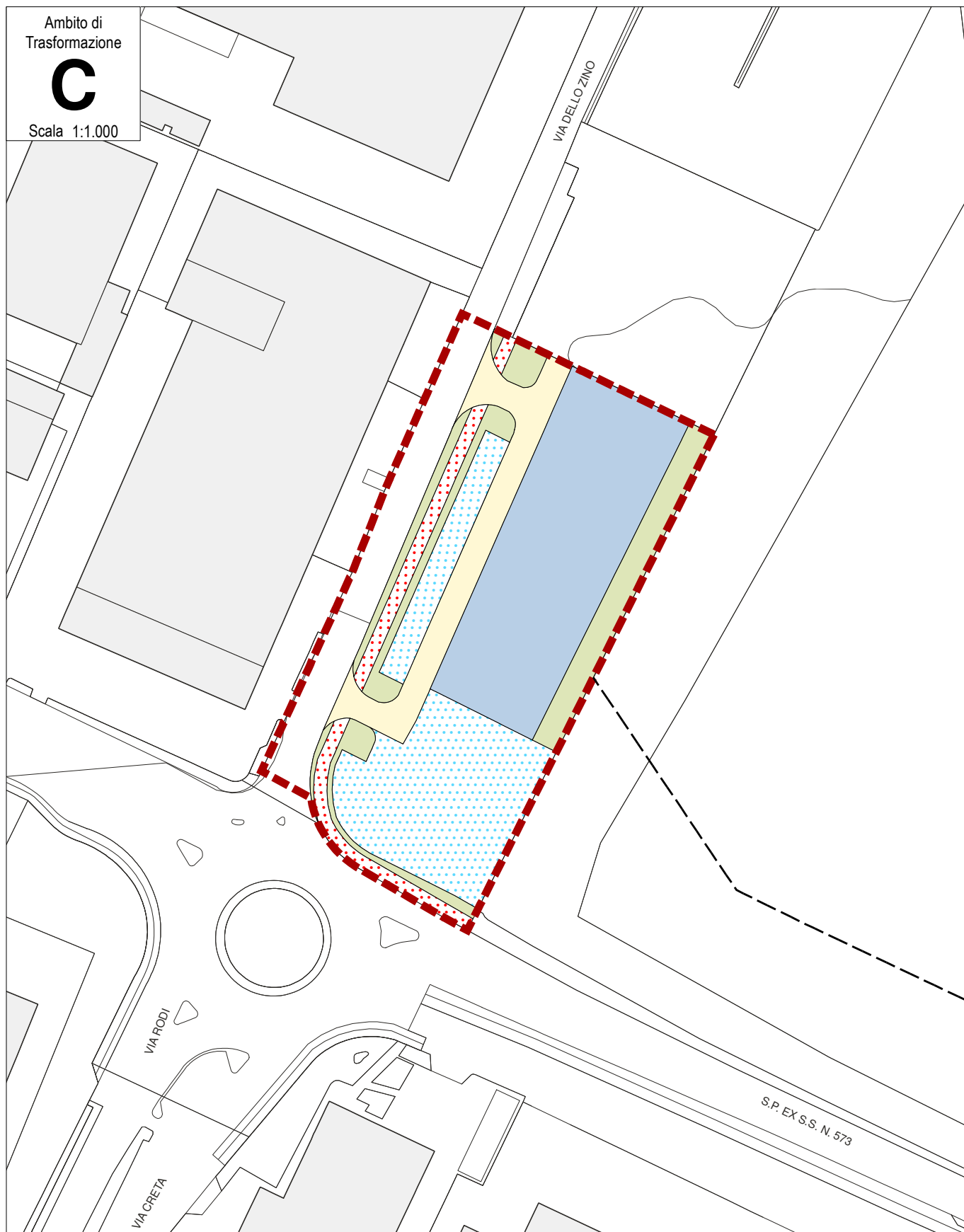
30.4 Opere di mitigazione ambientale, paesistica ed ecologica

1. Deve essere realizzata una fascia di mitigazione con valenza paesistica lungo il tratto settentrionale del lato est costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone con altezza massima conforme ai parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone.

Ambito di
Trasformazione

C

Scala 1:1.000



LEGENDA

Perimetro Ambito

Limite rispetto stradale

Limite rispetto cimiteriale

Viabilità di progetto

Superficie fondiaria residenziale

Sup. fond. commerciale-direzionale

Attività turistiche

Attrezzature private di interesse pubblico

Percorsi ciclopeditoni

Parcheggi

Fascia di mitigazione

Verde ambientale

Viabilità

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE D

Superficie territoriale: 14.910 mq

31.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

31.2 Indici e parametri

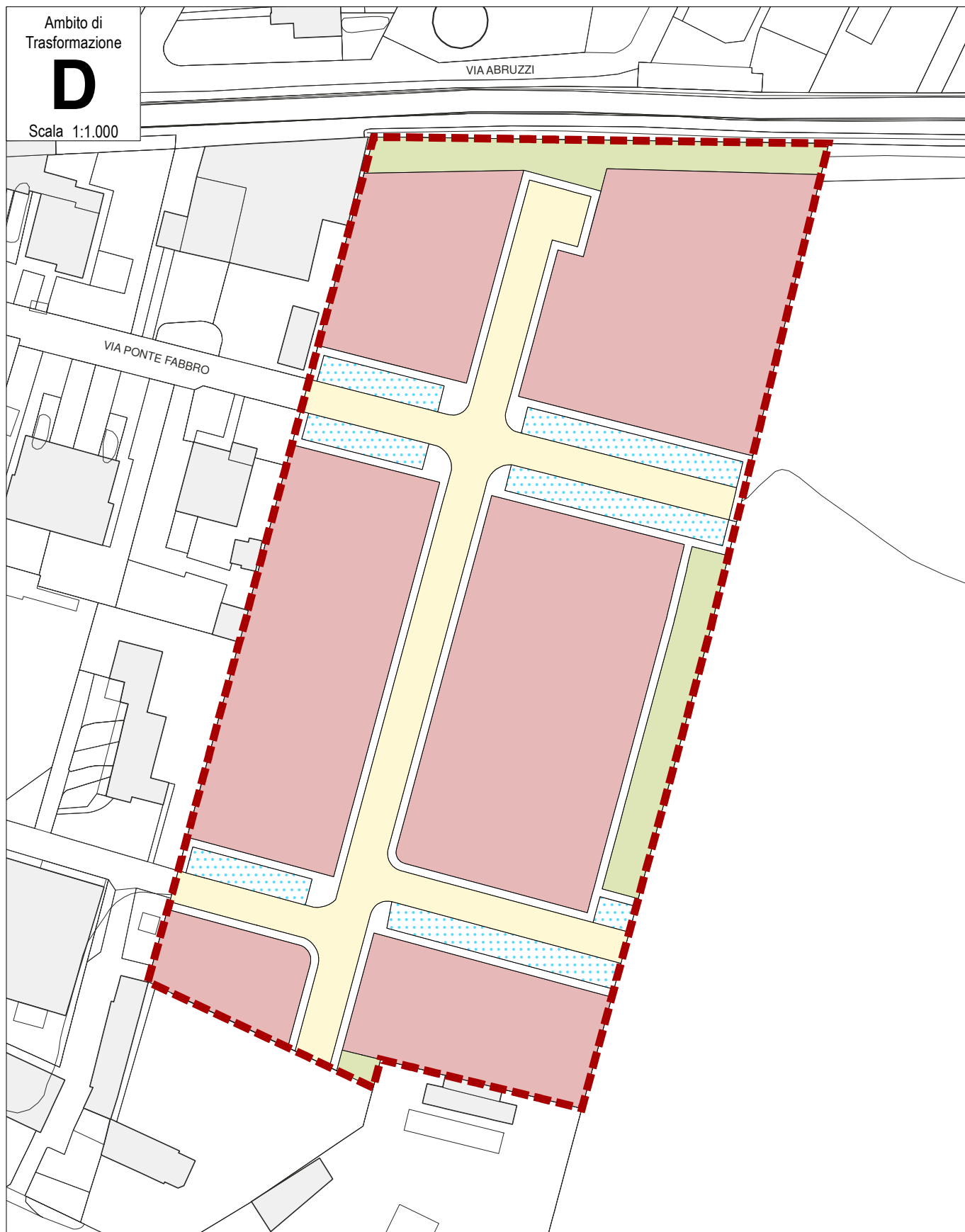
1. Utilizzazione territoriale predefinita (Ud):
 - per le destinazioni commerciali 3.1, 3.2, 3.3: 1.000 mq
 - per le altre destinazioni: 4.680 mq
2. Altezza massima (h max):
 - per le destinazioni commerciali 8,50 m
 - per le altre destinazioni: 7,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%

31.3 Modalità di intervento

1. Tutti gli interventi di riconversione sono subordinati alla dismissione dell'attività produttiva in essere.
2. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

31.4 Opere di mitigazione ambientale, paesistica ed ecologica

1. Devono essere realizzate fasce di mitigazione con valenza paesistica lungo il lato nord e nel tratto centrale del lato est costituite da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone con altezza massima conforme ai parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone.



LEGENDA

■ ■ ■ Perimetro Ambito

- - - Limite rispetto stradale

- · - · - Limite rispetto cimiteriale

— Viabilità di progetto

■ Superficie fondiaria residenziale

■ Sup. fond. commerciale-direzionale

■ Attività turistiche

■ Attrezzature private di interesse pubblico

■ Percorsi ciclopiedonali

■ Parcheggi

■ Fascia di mitigazione

■ Verde ambientale

■ Viabilità

ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE H

Superficie territoriale: 77.750 mq

32.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali – attività di pubblico spettacolo (3.10)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

32.2 Indici e parametri

1. Utilizzazione territoriale predefinita:
 - per le destinazioni turistiche 4.1, 4.2: 4.400 mq aggiuntivi ai valori preesistenti (cascina Colombaia) di cui 1.100 mq interrati o seminterrati con sporgenza massima dal terreno naturale di 1,50 m
 - per le attrezzature private di interesse pubblico (7.2): 2.000 mq
2. Altezza massima (h max):
 - per le destinazioni attrezzature private di interesse pubblico (7.2): 7,50 m, fatte salve le attrezzature sportive per le quali sono ammesse le necessarie altezze imposte dal CONI
 - per le altre destinazioni: 8,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%

32.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate, fatte salve le attrezzature private convenzionate per l'uso pubblico per le quali non sono richieste dotazioni aggiuntive.

32.4 Opere di mitigazione ambientale, paesistica ed ecologica

1. È previsto il mantenimento della porzione nord-est a verde ambientale di mitigazione e tutela della zona cimiteriale.
2. Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra la struttura insediativa preesistente ed il nuovo assetto insediativo. In particolare devono essere tenuti in considerazione la leggibilità dei caratteri paesistici della cascina Colombaia, la vicinanza del cimitero con la chiesa, il vicino contesto agricolo e le visuali sul Monte Orfano.
3. Per quanto riguarda la cascina Colombaia si dovrà mirare al mantenimento integrale dell'assetto volumetrico e materico dell'originale insediamento rurale.

Ambito di trasformazione

H

Scala 1:2.500



LEGENDA

-  Perimetro Ambito
-  Limite rispetto stradale
-  Limite rispetto cimiteriale
- Viabilità di progetto

-  Superficie fondiaria residenziale
-  Sup. fond. commerciale-direzionale
-  Attività turistiche
-  Attrezzature private di interesse pubblico

-  Percorsi ciclopedonali
-  Parcheggi
-  Fascia di mitigazione
-  Verde ambientale
-  Viabilità

ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE L

Superficie territoriale: 14.850 mq

33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali – attività di pubblico spettacolo (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

33.2 Indici e parametri

4. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,60 mq/mq
5. Altezza massima (h max): 8,50 m
6. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%

33.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

33.4 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle previsioni è subordinata ad uno specifico studio del traffico indotto che definisca gli interventi necessari a garantire la sostenibilità della circolazione stradale.

33.5 Opere di mitigazione ambientale, paesistica ed ecologica

1. Devono essere realizzate fasce di mitigazione con valenza paesistica lungo i lati ovest e sud confinanti con l'area agricola, costituite da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone con altezza massima conforme ai parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone.



ART. 34 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica comprese negli ambiti di trasformazione, come individuate nella cartografia dei vincoli del DdP, gli interventi sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

34.1 Fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada). Le fasce di rispetto rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
2. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito e previsto dal D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
3. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada); tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.
4. La fascia di rispetto ferroviario è individuata in conformità all'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

34.2 Zona per infrastrutture ferroviarie

1. Gli interventi di costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari e delle opere connesse, devono essere sottoposti alla procedura definita dall'art. 25 della L. 210/1985.

34.3 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 6 commi 2, 3, 4 e 5 delle presenti norme.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT sino all'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale adottato con D.C.C. n. 34 del 19.12.2013, nel quale è prevista una diversa fascia determinata ai sensi della normativa vigente in materia. Le presenti norme saranno applicate alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato, che sarà prevalente sulla cartografia del PGT.

34.4 Captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - imprese di compostaggio e depuratori.
2. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) 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.

34.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (DPCM 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce indicate nella cartografia di PGT possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee.

34.6 Aree di interesse archeologico

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia del "Sistema dei Vincoli" del Documento di Piano (T06DP) le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs 42/04 e s. m. e i.. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.

2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.