



COMUNE DI COLOGNE

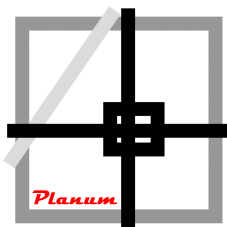
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE

A01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.: 03871130989

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

COMMESSA: 069CLG

FASE: 04-APPROVAZIONE

REVISIONE: 01

DATA: MAGGIO 2021

A01 PR

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI	5
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	22
ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	22
ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	22
TITOLO II: NORME DI SETTORE	24
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	24
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	24
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	27
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	32
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	34
ART. 19 IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE E LA RADIOTELEVISIONE	35
TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	37
ART. 20 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ART. 21 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	37
ART. 22 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	37
ART. 23 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	37
ART. 24 AMBITI NAF: AMBITO NAF1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E AMBITO NAF2 INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO	38
ART. 25 AMBITO R1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVO	65
ART. 26 AMBITO R2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO	67
ART. 27 AMBITO R3 - RESIDENZIALE IN AMBITI PRODUTTIVI	70
ART. 28 AMBITO R4 - RESIDENZIALE DI PREGIO A BASSA DENSITÀ	71
ART. 29 AMBITO P1 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO	73
ART. 30 AMBITO P1a - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO SPECIALE	75
ART. 31 AMBITO P2 - PRODUTTIVO CON PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESSERE	78
ART. 32 AMBITO P3 - COMMERCIALE TERZIARIO	79
ART. 33 AMBITO P4 - RICONVERSIONE	81
ART. 34 AMBITO DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	82
ART. 35 AMBITO VP - VERDE PRIVATO	83
ART. 36 AMBITO PP - PARCHEGGI PRIVATI	84
ART. 37 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI	84

ART. 38 AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA	88
ART. 39 AREA E2 - AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA	90
ART. 40 AREA E3 - AMBIENTALE PEDECOLLINARE	92
ART. 41 AREA E4 - AMBIENTALE DEL MONTE ORFANO	94
ART. 42 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	95
Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	98

TITOLO I: NORME GENERALI**ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., 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 Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, 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 quelle 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 da considerare come 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 PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
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 Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)

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 possono 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 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.

4.2 SL: Superficie lorda (DTU n. 13)

1. Per le strutture ricettive alberghiere, di cui alla destinazione 4.1 dell'ART. 6, ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

4.3 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o VU, SCOP dell'edificio rilevato alla data del 30/07/2016.
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

4.4 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.
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di VU, SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono 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. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data del 30/07/2016 possono 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.

4.5 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
2. nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
3. negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
4. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da

intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.

5. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
6. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
7. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.6 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., 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 al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è 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:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. 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. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.7 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)

1. È la distanza minima dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.

5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
7. La costruzione a confine è ammessa nelle zone ad attuazione diretta per tutte le strade di competenza comunale esterne al centro abitato.

4.8 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.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

6.1 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.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

6.2 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.).

2. DIREZIONALI

2.1 Attività terziarie

Attività inerenti alla 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 di merci o di persone e all'autonoleggio comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

2.4 Case funerarie

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 67bis, L.R. 33/2009, deputata alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione; preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo.

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 ss.mm.ii.

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 D.Lgs. 114/1998.

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 ss.mm.ii.

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, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

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.

3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

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 SL 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 facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti Comuni e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.
- 2. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 10 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL 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 la destinazione 3.10. 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.
- 3. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 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 D.G.R. 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 o suites 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 all'aria aperta 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 automatiche) 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; 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, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

5.3 Logistica

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.2. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

5.4 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale 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; non sono ricomprese nella presente

destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017.

6.3 Allevamenti zootecnici

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

Ai fini della determinazione del rispetto 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:

- 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 Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfezione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
- bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- 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, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6.3.2".

6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

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

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (incluse 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 con 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 L.R. 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) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) 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. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. 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.
2. 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.
3. 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 ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.
4. 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 ss.mm.ii., 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 integrante del Documento di Piano.
5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
 - case per ferie - art. 23;
 - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
 - foresterie lombarde - art. 27;
 - locande - art. 28;
 - bed & breakfast - art. 29.

7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con 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, come definita al precedente ART. 6:
 - residenziale (1);
 - direzionale (2);
 - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
 - turistica (4).

2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati 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, come definita al precedente ART. 6:
 - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
 - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
 - commerciale Centri commerciali (3.4)
 - commerciale Parchi commerciali (3.5);
 - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
 - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
3. In ogni caso, nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
4. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 10.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 10.2.
6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
 - a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di 250 mq.
 - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
 - titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
 - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
 - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.
2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
 - a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
 - b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale.
 - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
 - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
 - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
 - aree interessate dall'edificazione;
 - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Secondo la valenza del territorio entro cui sono previsti ed in particolare in caso di interferenze con elementi delle reti ecologiche, verdi e paesaggistiche, di livello locale e sovraordinato, i Piani Attuativi devono contemplare progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica che siano redatti a scala adeguata ed accompagnati da relazione illustrativa.

8.2 Permisso di costruire convenzionato (PdCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L.

1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.
6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., 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 L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.
7. Secondo la valenza del territorio entro cui sono previsti ed in particolare in caso di interferenze con elementi delle reti ecologiche, verdi e paesaggistiche, di livello locale e sovraordinato, i Permessi di costruire convenzionati devono contemplare progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica che siano redatti a scala adeguata ed accompagnati da relazione illustrativa.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 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 ss.mm.ii.:
 - 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) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - g) pubblica illuminazione;
 - h) spazi di verde attrezzato;
 - i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. 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;

- j) gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. 415/1989 convertito dalla L. 38/1990);
- k) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

9.2 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 ss.mm.ii.:
 - 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 quartiere;
 - 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;
 - j) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
 - k) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

10.1 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, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:
 - a) Residenza:
 - a.1) 9,00 mq/ab, monetizzabili;
 - a.2) in caso di interventi di nuova costruzione comportanti la realizzazione di tre o più nuove unità abitative: 30,00 mq/ab, monetizzabili;
 - b) direzionale: 100% SL monetizzabile;
 - c) commerciale esercizi di vicinato nei NAF: 100% SL monetizzabile;
 - d) commerciale esercizi di vicinato: 120% SL monetizzabile;
 - e) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL, di cui 2/3 per parcheggi non monetizzabili;

- f) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 3/4 per parcheggi non monetizzabili;
 - g) commerciale pubblici esercizi nei NAF: 100% SL monetizzabili;
 - h) commerciale pubblici esercizi: 150% SL, di cui 1/3 per parcheggi non monetizzabili;
 - i) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi, non monetizzabili;
 - j) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi, non monetizzabili;
 - k) attività di vendita telematica: 50% SL monetizzabili;
 - l) turistica: 120% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - m) produttiva: 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi, monetizzabili;
 - n) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.h), 3.l) e 3.n) è monetizzabile 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. 12 delle presenti norme.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 33,3 mq/abitante.

10.2 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 o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 10.1, espressa in % sulla SL insediabile.
La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
3. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
4. 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.
5. 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 teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
6. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenza:	105% SL;
b) direzionale:	115% SL;
c) commerciale esercizi di vicinato:	115% SL;
d) commerciale medie strutture di vendita:	115% SL;
e) commerciale grandi strutture di vendita:	140% SL;
f) commerciale pubblici esercizi:	115% SL;
g) commerciale all'ingrosso:	115% SL;
h) turistico:	115% SL;
i) produttivo:	35% SCOP;

- j) attrezzature private di interesse pubblico: 70% SL.

ART. 11 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.

ART. 12 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 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 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, può 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. 12/2005.
5. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di attuazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono 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. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'ART. 4 delle presenti norme.
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'art. 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. 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 L.R. 15/1996 ovvero del titolo IV, capo I, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

ART. 15 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 Piano delle Regole 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.

15.1 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.lg. 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 devono essere 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.lg. 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, ecc.), 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".

15.2 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. 16 NORMATIVA PAESISTICA**16.1 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 nella *tavola 5 - Classi di sensibilità paesistica* allegata al Documento di Piano:

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 cascine 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 D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
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 una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

16.2 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 ART. 16; 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.

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.

16.3 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.

16.4 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 litologica 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.

16.5 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 ciclopeditone 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, devono 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 devono essere mantenute libere.

ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

17.1 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. 10 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 D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al precedente 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. 114/1998.
 3. 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.
 4. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007.

In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato - attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:

- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

17.2 Grandi strutture di vendita

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

17.3 Centri di telefonia in sede fissa

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 ATS 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 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 L.R. 6/2006 e ss.mm.ii., 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. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

18.1 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. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

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.

18.2 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. 334/1999, 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 attività destinate allo stoccaggio ed al trattamento rifiuti, 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 produttivo, 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; 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 pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.

18.3 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 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.

18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

ART. 19 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 L.R. 11/2001.
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”.
7. 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 L.R. 11/2001. Anche gli ambiti di “ambiti di appartenenza” possono essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.
 8. 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 similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell’art. 4 della L.R. 11/2001);
 9. 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.
 10. In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa “area idonea”, ai diversi titolari degli impianti è prescritta la cospicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).
 11. Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.
 12. Tali impianti sono già esistenti e autorizzati presso l’isola ecologica ed il depuratore di via Croce.
 13. 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. 20 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

ART. 21 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.

ART. 22 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente ART. 6.
2. Gli ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella tavola di Uso del Suolo.

ART. 23 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE**23.1 Sopralzi**

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

23.2 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. In tutti gli ambiti del Piano delle Regole è vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti non contigui.

23.3 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase

autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

23.4 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, 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 SCOP e con AU massima pari a 2,10 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'ART. 4, mantenendo una distanza minima di 1,50 m 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.

23.5 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia parte integrante del Documento di Piano.

ART. 24 AMBITI NAF: AMBITO NAF1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E AMBITO NAF2 INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1. Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.
2. Tutte gli ambiti NAF sono considerati "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 457/1978.
3. In tale classificazione rientrano nuclei edificati, singoli edifici, manufatti, spazi aperti e parchi appartenenti al tessuto urbano tradizionale e rurale oppure esterni a questi che, pur avendo subito interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, conservano parti significative dell'impianto originario, di differenziato interesse storico, ambientale e documentario, ovvero di aree che, a diverso titolo, richiedono operazioni di tutela e/o di riqualificazione ambientale.
4. L'operatività degli ambiti NAF1 e NAF2 ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.
5. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
6. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti degli ambiti NAF1 e NAF2, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.
7. Il restauro deve essere riconoscibile e denunciato; sono da evitare interventi di falsa imitazione, e particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale di nuove costruzioni e manufatti.
8. Gli interventi negli ambiti "NAF" devono essere coerenti con gli indirizzi di tutela contenuti nella scheda dell'Elemento II.e.1 "Nuclei d'antica formazione" dell'allegato 1, "Disciplina per la tutela

e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia”, alla Normativa del PTCP.

24.1 Modalità d’attuazione

1. L’attuazione delle previsioni avviene attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.
2. L’attuazione può avvenire con interventi diretti mediante titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni.
L'intervento con titolo abilitativo è subordinato all’osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente alla modalità di intervento assegnata a ciascun edificio inserito all’interno del perimetro dei nuclei di antica formazione (tavola 5.1).
3. L’attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, può avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR).
4. I Piani di Recupero, finalizzati alla nuova costruzione, al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, possono essere stesi a cura dell’Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto deve essere esteso nelle sue previsioni all’intero comparto eventualmente individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, che devono attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario.
5. I piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiscono, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.

24.2 Obbligatorietà delle modalità d’attuazione

1. L’attuazione delle previsioni può avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi a seconda della tipologia dell’intervento proposto, ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) per interventi di edificazione in aree private di nuove costruzioni costituenti edifici funzionalmente autonomi.
 - b) per interventi senza cambio di destinazione d’uso che interessino SL di progetto maggiori o uguali a 300,00 mq;
 - c) in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d’uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150,00 mq SL.
3. La preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) edificazione in aree pubbliche di nuove costruzioni costituenti edifici funzionalmente autonomi;
 - b) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
 - c) per interventi senza cambio di destinazione d’uso che interessino SL di progetto maggiori o uguali a 1.000,00 mq;

d) in caso di interventi, anche non interessati da opere interne, che comportano cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq SL.

4. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa o PdCC in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al comma precedente devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui devono essere riportate:

- a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
- b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
- c) le destinazioni d'uso degli immobili;
- d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
- e) gli oneri di urbanizzazione;
- f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.

24.3 Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite al precedente ART. 6 delle presenti norme:

Residenziali: 1.1 residenze

Direzionali: 2.1 Attività terziarie; 2.2 Agenzie bancarie

Commerciali: 3.1 Esercizi di vicinato; 3.2 Medie strutture di vendita; 3.7 Pubblici esercizi

Turistiche: 4.1 Strutture ricettive alberghiere; 4.3 Ostelli della gioventù

Produttive: 5.1 artigianato di servizio alla residenza

Private di interesse pubblico: 7.2 Attrezzature private di interesse pubblico

2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.

3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.

4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 10.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.

Nel caso di interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso con opere (anche parziale) degli immobili si deve procedere al soddisfacimento del congruaggio dei servizi pubblici (ai sensi del precedente articolo 10.1).

Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dal precedente ART. 7.

24.4 Indici e parametri dei NAF

1. Altezza dei fabbricati

Nei NAF l'altezza si intende sempre misurata all'intradosso della copertura.

Per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici sottoposti alle seguenti categorie di modalità di intervento:

- a) Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo;

b) Edifici di interesse ambientale non sottoposti a modifiche tipologiche architettoniche e costruttive;

non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, fatte salve le modalità di dettaglio di cui al successivo paragrafo 24.9.

Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici sottoposti alle seguenti categorie di modalità di intervento:

a) Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modifiche tipologiche architettoniche e costruttive;

b) Edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione;

l'altezza massima degli edifici presenti non può superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti (esclusi gli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 100 m dall'edificio di pari categoria dell'edificio oggetto di intervento e, comunque, non si può superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

2. Distacco fra gli edifici, dai confini

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, si devono considerare i seguenti distacchi minimi:

a) Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5

b) Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7

3. Arretramento dalle strade

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, risanamento conservativo ed ampliamento l'arretramento dalle strade è quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade deve essere pari a m 5,00; è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti.

24.5 Disposizioni di dettaglio per gli interventi

1. Autorimesse

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria che comportano aumento delle unità abitative, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione che comportano la realizzazione di oltre due unità abitative complessive, così come tutti gli edifici di nuova costruzione, devono obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa localizzato entro il raggio di m 100,00 dall'edificio, salvo comprovata impossibilità di reperimento.

Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L. 122/1989 e della L.R. 12/2005, anche in esubero al livello minimo previsto, pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente.

Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si considera la superficie occupata dai corselli.

Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o

cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 250 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrato da localizzare in diretta prospicienza ad edifici di categoria emergente dal tessuto urbano con carattere autonomo devono essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

2. Spazi interni comuni

In sede di attuazione dei piani attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni.

24.6 Nuove costruzioni, ampliamenti, riconversioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi, ove ammessi dalle presenti norme:
 - a) all'interno dei piani attuativi;
 - b) completamento del tessuto edilizio;
 - c) sostituzione di edifici preesistenti;
 - d) sopralzo e ampliamento degli edifici esistenti;
 - e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate con costruzioni interrato.
2. Le nuove costruzioni previste devono armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali.
L'armonizzazione con il contesto può essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato. L'UTC e/o la Commissione per il Paesaggio devono esprimersi, qualora ne ravvisino la necessità, per valutare il rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano anche in caso di soluzioni planivolumetriche alternative a quelle indicate, senza che ciò costituisca variante al PGT.
3. L'edificazione di nuove costruzioni è sempre consentita come compenso volumetrico di manufatti accessori ed è prevista nelle situazioni in cui siano presenti edifici accessori di piccole dimensioni collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, purché classificati in categoria 4 nelle modalità di intervento di cui al successivo art. 24.9. Tali accessori possono essere demoliti e ricostruiti anche in accorpamento con altri, in modo che i nuovi accessori siano armonizzati al contesto storico sia per collocazione che per materiali. Gli interventi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

24.7 Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano

1. Traffico e sosta

Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare esistenti e di nuovo impianto.

Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi possono modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella cartografia di piano.

Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi possono essere convenzionati con i privati.

2. Aree e percorsi pedonali

I piani attuativi devono determinare ed indicare le aree destinate ai percorsi ed alla sosta pedonale; l'insieme di tali percorsi e aree di sosta devono tendere a formare una rete attrezzata indipendente dalla rete del traffico veicolare di scorrimento.

3. Parchi e giardini pubblici

Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del PGT.

Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

4. Pavimentazioni

I piani attuativi danno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico.

24.8 Analisi tipologica del patrimonio edilizio esistente

1. A fini esclusivamente analitici, all'interno della cartografia di piano (tavola 3 Piano delle Regole) gli edifici negli ambiti NAF1 e NAF2 sono stati classificati nelle seguenti categorie tipologiche:

a) Chiese e conventi

Sono gli edifici che rivestono un'elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dagli edifici ecclesiastici ed eventuali annessi.

b) Palazzi - Case padronali e case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

c) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

d) Edifici a cortina

Edifici che formano un sistema edilizio tendenzialmente compatto e continuo, per allineamento dei fronti e delle quote altimetriche delle coperture, lungo strade pubbliche o percorsi storici consolidati. Tali edifici si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici (una sola, nel caso si tratti di edifici "di testa" di un complesso a cortina).

e) Case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

f) Edifici rurali

Sono gli edifici nati in modo isolato per esigenze agricole e successivamente inglobati nel tessuto urbano consolidato.

g) Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

h) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che ne hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

i) Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, locali caldaia, ecc.

24.9 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno degli ambiti NAF1 e NAF2. Di seguito si riportano le modalità di intervento ammesse per le seguenti categorie assegnate dalla cartografia di piano (tavola 5.1 Piano delle Regole):

1) Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo

Fabbricati che si distinguono per la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio medio degli edifici rilevati.

Tali edifici rappresentano elementi urbani straordinari e, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio circostante, costituiscono elemento caratterizzante e determinano il riconoscimento del luogo.

2) Edifici di interesse ambientale non sottoposti a modifiche tipologiche, architettoniche e costruttive

L'edificio assorbe dal contesto urbano in cui è inserito un pregio formale, indipendentemente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.

L'interesse ambientale può sussistere anche per quando un fabbricato abbia subito leggeri interventi d'adeguamento funzionale, soprattutto in relazione alle destinazioni d'uso in essere, purché effettivamente concorra ad una contestualizzazione significativa del sistema edilizio circostante.

3) Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modifiche tipologiche, architettoniche e costruttive

Fabbricati dotati di caratteristiche originarie come alla precedente lettera b) ma in qualche modo già alterati attraverso l'impiego di componenti industrializzate ed incongrue che ne hanno in parte snaturato il singolo valore edilizio storico e architettonico.

4) Edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

Edifici che presentano caratteristiche stereometriche (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto con le preesistenze, ovvero, edifici che, pur avendo un corretto inserimento dimensionale, presentano un aspetto di facciata in dissonanza con le adiacenze, con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

2. Nel caso di assenza di classificazione di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme o di classificazione palesemente errata rispetto allo stato di fatto, il proponente l'intervento può proporre una diversa classificazione rispetto a quanto cartografato nella tavola 5.1, purché dimostri attraverso idonea documentazione tecnica e fotografica (titoli abilitativi, fotografie, dati e mappe catastali) che l'edificio debba rientrare in altra categoria di intervento, sulla base delle descrizioni sia del presente paragrafo sia del precedente 24.8. Le proposte documentate si configurano come correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi e, ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, L.R. 12/2005, soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

1 - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi

A.3 Ristrutturazione edilizia

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

Tutti gli interventi ammessi per il grado 1 sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile rinnovo con sostituzione degli elementi ammalorati mediante materiali di recupero mantenendo le quote di imposta esistenti, fatte salve esigenze antisismiche, strutturali ed impiantistiche. Per quota d'imposta si intende la quota del punto di intersezione tra la retta coincidente con l'intradosso dell'orditura principale dell'orizzontamento e la retta coincidente con il paramento murario interno o esterno.

B.4 Sostituzione delle strutture orizzontali con una tolleranza di +/- 0,30 m rispetto alle quote esistenti e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

Non ammesse

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

C.1 Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

C.2 Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

Non ammesse

C.3 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

D.1 Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.

D.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

Non ammesse

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio.
- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.).
- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

Non ammesse

- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.
- E.7** Ove consentito da una adeguata profondità, recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario, da realizzare in arretramento planimetrico rispetto al filo di facciata in modo da garantire la conservazione parziale del sistema architettonico.

2 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE NON SOTTOPOSTI A MODIFICHE TIPOLOGICHE ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio degli ambiti A sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1** Manutenzione straordinaria
- A.2** Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi**A.3** Ristrutturazione edilizia**A.4** Nuova costruzione**A.5** Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

- B.1** Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- B.3** Consolidamento degli orizzontamenti e possibile rinnovo con sostituzione degli elementi ammalorati mediante materiali di recupero mantenendo le quote di imposta esistenti, fatte salve esigenze antisismiche, strutturali ed impiantistiche. Per quota d'imposta si intende la quota del punto di intersezione tra la retta coincidente con l'intradosso dell'orditura principale dell'orizzontamento e la retta coincidente con il paramento murario interno o esterno.
- B.4** Sostituzione delle strutture orizzontali con una tolleranza di +/- 0,30 m rispetto alle quote esistenti e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

Non ammesse

- B.2** Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
- B.5** Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.2** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche movibili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.3** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originali tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Non ammesse

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

E.1 Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio.

E.2 Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.).

E.5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

E.7 Ove consentito da una adeguata profondità, recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario, da realizzare in arretramento planimetrico rispetto al filo di facciata in modo da garantire la conservazione parziale del sistema architettonico.

Non ammesse

E.3 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.4 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.6 Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

3 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE GIÀ SOTTOPOSTI A MODIFICHE TIPOLOGICHE ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE**A INTERVENTI EDILIZI**

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio degli ambiti A sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Ammessi

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

A.3 Ristrutturazione edilizia

Non ammessi

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile rinnovo con sostituzione degli elementi ammalorati mediante materiali di recupero mantenendo le quote di imposta esistenti, fatte salve esigenze antisismiche, strutturali ed impiantistiche. Per quota d'imposta si intende la quota del punto di intersezione tra la retta coincidente con l'intradosso dell'orditura principale dell'orizzontamento e la retta coincidente con il paramento murario interno o esterno.

B.4 Sostituzione delle strutture orizzontali con una tolleranza di +/- 0,30 m rispetto alle quote esistenti e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.2** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.3** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

Non ammesse

- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio.
- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.).
- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati

e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.
- E.7** Ove consentito da una adeguata profondità, recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario, da realizzare in arretramento planimetrico rispetto al filo di facciata in modo da garantire la conservazione parziale del sistema architettonico.

Non ammesse

- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

4 - EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE O DI RECENTE COSTRUZIONE

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio degli ambiti A sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1** Manutenzione straordinaria
A.2 Restauro e risanamento conservativo
A.3 Ristrutturazione edilizia
A.4 Nuova costruzione
A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

- B.1** Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- B.2** Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

- B.3** Consolidamento degli orizzontamenti e possibile rinnovo con sostituzione degli elementi ammalorati mediante materiali di recupero mantenendo le quote di imposta esistenti, fatte salve esigenze antisismiche, strutturali ed impiantistiche. Per quota d'imposta si intende la quota del punto di intersezione tra la retta coincidente con l'intradosso dell'orditura principale dell'orizzontamento e la retta coincidente con il paramento murario interno o esterno.
- B.4** Sostituzione delle strutture orizzontali con una tolleranza di +/- 0,30 m rispetto alle quote esistenti e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
- B.5** Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.2** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.3** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum solo se finalizzato alla riqualificazione dell'edificio, anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio.
- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.).
- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio.
- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.
- E.7** Ove consentito da una adeguata profondità, recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario, da realizzare in arretramento planimetrico rispetto al filo di facciata in modo da garantire la conservazione parziale del sistema architettonico.

24.10 Prescrizioni

Nella tavola 5.1 sono individuate prescrizioni particolari per le facciate e le recinzioni che devono essere assunte a riferimento nel caso in cui siano richiesti interventi interessanti tali componenti; le prescrizioni sono articolate in salvaguardia, riqualificazione, ricomposizione o ripristino.

Prescrizioni per le facciate

a) Salvaguardia

Gli interventi devono mantenere inalterato l'equilibrio compositivo e le caratteristiche dei materiali originali.

b) Riqualificazione

Gli interventi devono prevedere l'eliminazione degli elementi incongrui e il ripristino delle caratteristiche e dei materiali originali.

c) Ricomposizione

Gli interventi devono prevedere la completa riprogettazione della facciata volta a conseguire un elevato grado di compatibilità con il contesto.

Per gli interventi di ricomposizione di fronti e facciate che propongono la riduzione di volumi sviluppati con altezze anomale, necessaria all'omogeneizzazione dell'allineamento altimetrico con gli edifici circostanti, la SL stralciata, incrementata del 100%, costituisce credito edificatorio da trasferire negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, come determinato dall'art. 25.6 delle rispettive norme di attuazione.

Prescrizioni per le recinzioni**a) Salvaguardia**

Gli interventi devono prevedere la conservazione delle recinzioni mediante il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale; eventuali nuovi accessi possono essere aperti previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

b) Ripristino tipologico

Gli interventi devono prevedere la sostituzione dei tratti di recinzione realizzati in dissonanza con il contesto storico urbano, secondo le indicazioni generali di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

24.11 Disposizioni particolari**1. Ambito individuato con il numero *21**

È ammessa la nuova costruzione per una SCOP massima pari a 300 mq destinabile esclusivamente a pubblici esercizi (destinazione 3.7) con altezza massima pari a 4,50 m; il nuovo edificio deve essere realizzato sul sedime planimetrico del fabbricato interrato esistente. L'intervento è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

2. Ambiti individuati con il numero *23

In aggiunta e deroga alle presenti norme valgono le disposizioni dell'art. 23.4 delle NTA Piano dei Servizi.

3. Ambito individuato con il numero *34

Per l'edificio classificato in NAF2 è ammessa la realizzazione di una loggia a copertura della terrazza esistente in lato nord-est, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

4. Ambito individuato con il numero *36

È consentita l'estensione della pensilina esistente sull'intero fronte sud dell'edificio, con profondità massima, modalità e materiali costruttivi pari allo stato di fatto.

5. Ambito individuato con il numero *37

Previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, è consentita la costruzione sul fronte sud dell'edificio di una tettoia di profondità massima pari a 1,00 m e realizzata con materiali conformi al portico esistente.

6. Ambito individuato con il numero *38

Per l'immobile è ammessa la ristrutturazione edilizia, con l'esclusione della totale demolizione e ricostruzione, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

7. Ambito individuato con il numero *40

Per il Piano di Recupero in atto relativo all'immobile mappale 37 del Foglio 3, è ammessa l'attività agrituristica come implementazione dell'attività agricola come meglio precisato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10.09.2020 di approvazione della variante al Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole del PGT.

8. Ambito individuato con il numero *42

È ammessa la possibilità di attuare un intervento di ristrutturazione edilizia che includa:

- l'inserimento di un solaio orizzontale nella barchessa;
- il recupero volumetrico di una parte della barchessa esistente di SL massima pari a 40 mq mediante il tamponamento in muratura di parte del portico;
- l'allineamento altimetrico della copertura della barchessa alla quota del fabbricato adiacente.

9. Ambito individuato con il numero *43

In aggiunta alle destinazioni previste all'art. 24.3, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
- agriturismo (6.4)
- residenze agricole (6.5)

24.12 Interventi di riqualificazione ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato o Piano di Recupero

Il Piano delle Regole individua nella tavola 5.3 le aree nelle quali sono previsti interventi di riqualificazione degli edifici finalizzati a migliorare la qualità architettonica e la compatibilità ambientale degli stessi; tali interventi sono ammessi in alternativa e deroga a quanto disposto dalle modalità di intervento assegnate ai singoli fabbricati nella tavola 5.1. In tali aree gli interventi specificamente ammessi dal Piano in base alle prescrizioni di seguito riportate si attuano solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) o Piano di Recupero (PR).

Interventi di riqualificazione soggetti a PdCC**1. PdCC 2 - v. Cadamocco**

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

2. PdCC 4 - v. Cominotti

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte sud delle campate est e centrale dell'edificio principale, in allineamento con la parte aggettante tamponata della campata ovest, posta al piano primo, con tamponamento del piano terra della stessa campata ovest, a filo della parte aggettante soprastante, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

3. PdCC 8 - v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato alla parte arretrata del fronte sud, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

4. PdCC 10 - v. Chiesa

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, in lato sud, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, con la stessa profondità del porticato/loggiato esistente, adiacente a est, a condizione di ripristinare e riqualificare il porticato/loggiato esistente, di ricostruire i manufatti accessori in posizione adeguatamente distaccata dal fabbricato principale, nonché a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

5. PdCC 19 - v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte in lato sud, con testate cieche, a condizione di trasformare la terrazza esistente in loggia, tamponata sul lato a confine con la strada e di rendere complanari le falde del tetto entro i limiti dei piani inclinati più elevati esistenti, mantenendo la quota di gronda in lato nord e senza superare la quota di colmo più elevata esistente, nonché a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

6. PdCC 31 - v. Tese

È ammessa la costruzione di portici e logge, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, a condizione di riqualificare l'insieme dei fronti dei fabbricati e dei portici/logge esistenti entro l'ambito di riferimento. È possibile l'attuazione separata degli interventi relativi a ciascun accorpamento di edifici.

7. PdCC 43 - v. Cappuccini

È ammessa la sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, fino alla quota di gronda dell'edificio adiacente a nord, uniformando la copertura a quella adiacente, condizionata

all'eliminazione dei relativi balconi e degli elementi incongrui, alla riqualificazione dei fronti degli edifici e, in particolare, alla ricomposizione del tratto di facciata limitrofa a nord, su v. Cappuccini.

8. PdCC 44 - v. Martinelli

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

9. PdCC 47 - v. Cappuccini

Sono ammessi gli interventi:

- di rialzamento della copertura dell'edificio principale fino al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni, mantenendo invariata la quota della gronda nord, con possibilità di ricavare una loggia nello spazio porticato a sud;
- di sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di includervi la scala di accesso al piano primo, con copertura complanare a quella dell'edificio adiacente e con i fronti est e ovest allineati a quelli del medesimo edificio adiacente, mantenendo la quota di gronda dell'edificio adiacente a nord; condizionati alla ricomposizione della facciata in lato ovest e alla riqualificazione dei restanti fronti degli edifici.

10. PdCC 69 - v. Mandola, v. Chiesa

È ammessa, anche separatamente, la costruzione:

- a) di porticato e loggiato di profondità massima 1,50 m addossati all'intero fronte sud del fabbricato principale, all'intero fronte ovest del fabbricato posto a est e dell'intero fronte est del fabbricato posto a ovest, includendo obbligatoriamente in quest'ultimo la scala esterna in lato nord, il tutto a condizione di riqualificare contestualmente la recinzione dell'area su v. Mandola e lungo il lato sud dell'area, mediante l'eliminazione della tettoia di protezione dell'accesso pedonale e la sostituzione della recinzione esistente con muratura di altezza m 2, in pietra e/o ciottoli "faccia a vista" per il ripristino dei muri storici, nonché la sostituzione dei cancelli di ingresso mediante l'impiego di materiali e modalità costruttive tradizionali, a disegno semplice; per il solo fabbricato posto a est, in alternativa al porticato e loggiato, è ammessa la costruzione di una tettoia di profondità massima pari a 1,00 m, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
- b) di un corpo accessorio di chiusura della corte in lato sud-est e in lato sud, nel rispetto delle distanze dai fabbricati, mediante la formazione di un porticato di profondità massima m 4 e altezza massima all'imposta della copertura m 2, chiuso da muratura in lato sud, da realizzare con pilastri in muratura e struttura di copertura in legno, manto in coppi, lattoneria in rame, con caratteristiche costruttive tradizionali, a condizione di realizzare contestualmente l'intero porticato ammesso lungo i lati sud-est e sud della corte, nonché, in caso il presente intervento preceda quelli ammessi al punto a) sopra riportato, di riqualificare la recinzione su v. Mandola, secondo quanto stabilito al medesimo punto a).

11. PdCC 74 - v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

12. PdCC 78 - v. Cominotti

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte ovest del corpo accessorio posto a sud-est dell'edificio principale, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, allineato al filo ovest del pilastro dell'edificio principale adiacente, a condizione di ripristinare integralmente il porticato e il loggiato dell'edificio principale, di ricollocare in posizione compatibile il volume della superfetazione esistente a confine a ovest, nonché di riqualificare i fronti di tutti gli edifici.

13. PdCC 79 - v. Facchetti, v. Cadamocco

È ammessa la possibilità di chiusura del porticato con serramenti vetrati e il tamponamento in muratura della loggia, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio e di ripristinare la recinzione secondo modalità costruttive e con materiali caratteristici della tradizione locale.

14. PdCC 81 - v. Cadamocco

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte sud dell'edificio accessorio, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di includervi la scala di accesso al piano primo, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

15. PdCC 82 - v. Lizzardina

È ammesso il rialzamento della copertura della parte est comprendente il porticato esistente, fino a m 1 di altezza del colmo e della gronda sud, mantenendo la quota di gronda esistente in lato nord, con possibilità di inserimento della loggia nel porticato esistente, a condizione di riqualificare i fronti in muratura, su strada e interno, della porzione ovest dell'edificio, con obbligo di riorganizzare la copertura di quest'ultima porzione, allineando, in lato sud, la gronda a quella del portico, ottenuta con il rialzamento della copertura ammesso, nonché a condizione di arretrare la scala di accesso al piano primo a filo interno dei pilastri del portico e di eliminare la superfetazione posta a sud.

16. PdCC 83 - v. Tese

È ammessa la costruzione di una campata di portico e loggia a sud di quelle esistenti, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, con pilastro allineato a quelli delle due campate adiacenti, a condizione di riqualificare nel loro insieme i portici e le logge esistenti entro l'ambito di riferimento.

17. PdCC 87 - v. Piantoni

È ammessa la sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, fino alla quota di gronda di quest'ultimo, uniformando la copertura a quella adiacente, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

18. PdCC 88 - v. Martinelli, v. Don Antomelli, v. Lizzardina

È ammesso il prolungamento verso sud dell'ala est del complesso edilizio, fino a includervi l'intera scala esterna esistente, con facciate tamponate in muratura, quota di gronda uguale a quella adiacente e copertura integrata con quella limitrofa, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio adiacente.

È ammessa inoltre la possibilità di ampliare gli spazi destinati a locale polivalente e attività ricreativa, attualmente posti nel corpo centrale dell'edificio principale.

Gli ampliamenti di cui al presente PdCC possono avere una SL massima pari a 200 mq.

19. PdCC 94 - v. Umberto I

Sono ammessi gli interventi di:

- edificio principale - rialzamento della copertura fino a 0,50 m al colmo e 1,00 m alla gronda sud, finalizzato all'eliminazione delle tasche presenti nella falda sud esistente, a condizione di riqualificare gli elementi costitutivi del porticato/loggiato esistenti;
- edificio accessorio posto a sud-ovest - chiusura di portico e loggia d'angolo su v. Umberto I, mediante tamponamenti in muratura e riprogettazione della loggia interna, prevedendo l'impiego di modalità costruttive e materiali tradizionali;

gli interventi possono essere attuati anche separatamente purché contestualmente si provveda alla riqualificazione dei fronti delle relative unità edilizie.

20. PdCC 95 - v. Chiesa, v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio principale e l'assetto dei manufatti accessori.

21. PdCC 97 - v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte est dell'edificio principale, mediante la formazione di un unico piano di falda per la copertura dello stesso edificio, prevedendo una quota in gronda di altezza massima 6,00 m, è inoltre ammesso il tamponamento in muratura del portico esistente e il riallineamento della gronda, entro limiti di quota inferiori alla parte più elevata, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici e, in particolare, di riconfigurare l'intero fronte est interno al nuovo porticato, mediante un progetto unitario.

22. PdCC 98 - v. Chiesa, v. Frugoni

È ammessa la chiusura della loggia in lato sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

23. PdCC 99 - v. Frugoni

È ammessa la realizzazione di un'autorimessa interrata nell'area a monte del fabbricato esistente, in posizione contigua al muro esistente di contenimento terra, a nord del fabbricato principale, per una superficie netta massima (comprensiva di rampa e spazi di manovra) di mq 80, prevedendo:

- il ripristino del verde sopra la copertura mediante il riporto di terreno vegetale alle quote preesistenti e, comunque, per uno spessore non inferiore a 0,60 m;
- la formazione della relativa nuova apertura di accesso su v. Frugoni, di altezza netta massima 2,00 m e larghezza massima 3,50 m o più per comprovate esigenze di manovra, ricavata nella muratura, allargando la piccola porta esistente, a nord del fronte est dell'edificio;

a condizione di riqualificare il fronte est dell'edificio mediante l'eliminazione obbligatoria di tutti gli elementi incoerenti e alteranti, quali il balcone, la tettoia, il cornicione, ecc., e di riqualificare integralmente la muratura di recinzione in pietra esistente lungo v. Frugoni, nonché di eliminare integralmente i corpi addossati al fabbricato principale in lato nord.

24. PdCC 100 - v. Frugoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici; è comunque consentita la realizzazione dell'intervento limitata a ciascuno dei due blocchi (a due e a tre piani) costitutivi dell'edificio.

Per le medesime finalità di riqualificazione dei fronti è ammessa la costruzione di porticati e loggiati o la chiusura di vani scala anche limitati ad una sola proprietà, subordinati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

25. PdCC 102 - v. Piantoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte est dell'edificio, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, con profondità massima misurata dalla muratura perimetrale originaria in lato est, con possibilità di rialzamento della copertura, pari in gronda a 0,50 m e in sommità fino alla quota di colmo dell'edificio adiacente, a condizione di riqualificare i restanti fronti dell'edificio.

26. PdCC 106 - v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, in lato ovest, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, a condizione di attuare un intervento unitario e di riqualificare i fronti dell'edificio.

27. PdCC 107 - v. Mandola

È ammessa la costruzione a filo strada del fronte su v. Mandola, con possibilità di formazione di portico al piano terra e obbligo di tamponamento in muratura degli altri piani, a condizione di riqualificare tutti i fronti dell'edificio.

28. PdCC 116 - v. Frugoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio. All'interno della sagoma del nuovo porticato e loggiato è consentita la realizzazione di una scala di accesso ai piani superiori.

29. PdCC 126 - v. Martinelli

È ammessa la costruzione di porticati e loggiati, addossati al fronte sud dell'edificio a due piani posto a nord e al fronte nord dell'edificio a due piani posto a sud, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio; gli interventi possono essere attuati anche separatamente, purché contestualmente si provveda alla riqualificazione dei fronti delle relative unità edilizie.

30. PdCC 131 - v. Vittorio Emanuele, v. Tese

Solo mediante attuazione contestuale sono ammessi:

- la costruzione del fronte su v. Vittorio Emanuele in allineamento con l'edificio adiacente a ovest, ripristinando il filo strada preesistente, con obbligo di formazione di portico pubblico al piano terra e di tamponamento in muratura degli altri piani;
- il rifacimento della copertura della porzione di fabbricato accessorio, con affaccio su v. Tese, per una profondità limitata alla misura di quella del fabbricato contiguo contenente il vano scala, con struttura in legno e caratteristiche tipologiche conformi al presente articolo, con possibilità di innalzamento delle quote di colmo e di gronda della copertura, entro le quote minime strettamente necessarie al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni, ricavabili in caso di inserimento di un solaio interpiano, inoltre con possibilità di formazione di vetrina nell'arco esistente;

a condizione di riqualificare tutti i fronti dell'edificio e, in particolare, per il fronte est, a condizione di riallineare e uniformare la copertura del corpo scale a quella dell'edificio principale, inoltre sul fronte est è consentito aggiungere una nuova apertura di negozio, a lato di quella esistente, a condizione di ridurre le dimensioni di quest'ultima, a misure e rapporti dimensionali maggiormente compatibili con il contesto storico, misure e rapporti a cui, anche la nuova apertura dovrà necessariamente uniformarsi.

31. PdCC 132 - v. Lizzardina

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati al fronte ovest del fabbricato accessorio adiacente a quello principale, con filo esterno dei pilastri allineato al fronte ovest del fabbricato adiacente posto a sud e con distacco minimo di 3,00 m dal lato sud del porticato/loggiato dell'edificio principale, a condizione di riqualificare i fronti del fabbricato accessorio interessato e di quello principale.

Interventi di riqualificazione soggetti a piano di recupero**1. PdR 11 - v. Frugoni**

Nel rispetto delle modalità d'intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi:

- edificio principale - è ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte sud, secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio;
- edificio addossato a nord all'edificio principale - è ammessa la chiusura dei portici secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio;
- edificio posto a sud-est di quello principale - con intervento di demolizione e ricostruzione totale è consentito un ampliamento fino al 30 % della SL esistente, con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima pari a quella

dell'edificio principale e di insediare la nuova costruzione in modo compatibile con l'immediato contesto ambientale a nord e storico, con tipologia rigorosamente coerente con quelle tradizionali, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare; gli interventi ammessi per l'edificio principale e per quello ad esso addossato a nord possono essere attuati anche separatamente e/o singolarmente mediante apposito Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme per gli interventi di riqualificazione ammessi con PdCC.

2. PdR 29 - v. Tese

Nel rispetto delle modalità d'intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti per i quali il Piano ammette la Ristrutturazione, sono ammessi i seguenti interventi di:

- ricostruzione di un nuovo edificio interamente lungo il confine sud dell'area, con lato nord della relativa sagoma planimetrica allineato a quello degli edifici accessori adiacenti, realizzando la nuova costruzione coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico, su due piani fuori terra e con altezza massima pari a 6,00 m;
- realizzazione di porticato e loggiato in lato sud del fabbricato principale, addossato alla parte ovest rientrante, con il lato sud coincidente con la linea di unione dei fronti sud degli edifici adiacenti secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, con possibilità di realizzare l'imposta della gronda del nuovo porticato/loggiato alla stessa quota della gronda esistente in lato sud, salvo minime variazioni in funzione dell'allineamento alle gronde degli edifici adiacenti, con obbligo di mantenere la posizione esistente della falda nord e con possibilità di spostamento/rialzamento del colmo per allinearla a quelli degli edifici adiacenti;

a condizione di riqualificare il fronte nord dell'edificio principale.

3. PdR 34 - v. Tese, v. Lizzardina

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a 120 mq di SL, SCOP max 60 mq, AU max 2 piani fuori terra, da accorpate agli edifici accessori, anche di altra proprietà, purché entro la porzione di area a nord dell'allineamento, coincidente con il lato sud del fabbricato accessorio, posto a sud della corte, finalizzato alla formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra v. Lizzardina e la traversa esistente di v. Piantoni, mediante la cessione gratuita al Comune di una porzione di area lungo l'intero confine sud, di 3,00 m di larghezza, con idonea connessione alla traversa di v. Piantoni, per una superficie complessiva di circa 270 mq, nonché la realizzazione completa del medesimo percorso, comprensiva di pavimentazione in acciottolato o similare, comunque conforme a quella scelta dall'A. C. per l'intero percorso di attraversamento del centro storico, di impianto di illuminazione pubblica, di rete di smaltimento delle acque bianche, di recinzione relativa, lungo il lato nord dello stesso percorso, in rete metallica e ritti in acciaio verniciati, inserita in una siepe arbustiva autoctona continua e affiancata da un filare di alberi autoctoni di alto fusto.

4. PdR 35 - v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con AU max 6,00 m e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

5. PdR 37 - v. Lizzardina

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, con intervento di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato esistente per il quale il Piano ammette la Ristrutturazione, è concesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente relativa al medesimo fabbricato, con obbligo di:

- ricollocare la nuova superficie interamente a confine, con possibilità di costruire anche a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico, realizzando la nuova costruzione su due piani fuori terra e con altezza massima pari a quella dell'edificio principale non oggetto di demolizione;
- eliminare le superfetazioni presenti e riqualificare i fronti dell'edificio principale, eliminando gli elementi incongrui e in particolare il balcone in lato nord;
- cedere al Comune una porzione di area lungo l'intero confine sud, di 3,00 m di larghezza, finalizzata alla formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento a v. Martinelli, in asse con il tratto esistente.

In fase di attuazione sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione del percorso entro l'area e del tratto di collegamento a quello esistente, a scomputo del contributo della costruzione.

6. PdR 39 - v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con AU max 6,00 m e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

7. PdR 45 - v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con AU max 6,00 m e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

8. PdR 46 - v. Martinelli

Senza piano attuativo è ammesso un ampliamento degli edifici classificati nella cartografia di Piano, fino a 30 mq di SL per edifici accessori.

Con piano attuativo, nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa eliminazione del portico e del corpo adiacente posti a sud, è ammesso un ampliamento dell'edificio posto a ovest, fino a 270 mq di SL comprensiva della SL per edifici accessori ammessa senza piano attuativo, SCOP max 125 mq, AU max = esistente, da realizzare mediante la sopraelevazione del corpo a un piano adiacente a est all'edificio a due piani e l'accorpamento di due ampliamenti a sud e a nord del medesimo corpo posto a est, entro i limiti degli allineamenti esistenti dell'edificio a due piani a nord e dell'edificio a un piano a ovest, per quanto riguarda la parte di ampliamento a nord, mentre per quanto riguarda la parte a sud, entro il limite est dell'edificio a un piano, il confine dell'unità a sud e dell'allineamento con il lato ovest del percorso pedonale adiacente a nord, ai fini della salvaguardia dell'asse di collegamento di piazza Garibaldi - Palazzo Municipale - Casa di Riposo. La SL relativa all'ampliamento per edifici accessori, consentita senza piano attuativo, dovrà essere scomputata ai fini dell'attuazione non contestuale degli interventi consentiti con piano attuativo.

Per quanto riguarda l'attrezzatura esistente, collocata a est in caso di cessazione della relativa funzione, è prevista la demolizione senza ricostruzione. In funzione del mantenimento della destinazione pubblica, solo con piano attuativo è consentita la rimozione della struttura esistente e la ricostruzione di una struttura compatibile con il contesto, di minimo impatto visivo, in particolare, da nord, con copertura tradizionale a due falde e con utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tipici della tradizione locale. La ricostruzione dell'edificio dovrà garantire un idoneo distacco dal fabbricato esistente posto a ovest, in funzione di salvaguardia dell'asse di collegamento di piazza Garibaldi - Palazzo Municipale - Casa di Riposo.

9. PdR 48 - v. Martinelli

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente con obbligo di:

- ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima pari a quella dell'edificio principale posto nell'area confinante a nord;
- insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico;
- cedere una porzione di area lungo il lato sud, necessaria all'allargamento a 3,00 m del passaggio pedonale esistente, finalizzato alla formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra v. Martinelli e v. Lizzardina, in lato nord della muratura storica di separazione dell'area del parcheggio del municipio dall'area della Casa di riposo;

In fase di attuazione sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione dell'ampliamento e la sistemazione del tratto di percorso esistente a sud dell'area, a scomputo del contributo della costruzione.

10. PdR 62 - v. Marconi, v. Cappuccini

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi, il tutto condizionato alla ricomposizione della facciata su v. Marconi, attraverso la chiusura obbligatoria delle logge con tamponamenti in muratura, nonché alla riqualificazione degli altri fronti esistenti:

- edificio accessorio a confine nord e ovest - con intervento di demolizione e ricostruzione totale è concesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente dello stesso edificio, mediante la realizzazione obbligatoria della nuova costruzione interamente a confine con v. Cappuccini, a contatto con la porzione di edificio per la quale il Piano prevede il Mantenimento della sagoma planimetrica, posta a sud-ovest dell'area, prevedendo un edificio a due piani fuori terra, con altezza massima pari a quella della porzione citata, secondo modalità insediative compatibili con l'immediato contesto ambientale storico, con tipologia rigorosamente coerente con quelle tradizionali, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare;
- fronti in lato sud ed est della corte interna - è ammessa la costruzione di porticati e loggiati, addossati agli edifici esistenti per tutta l'estensione dei lati sud ed est della corte.

11. PdR 63 - v. Marconi, p. Don Milani

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi di:

- costruzione di un nuovo edificio a tre piani fuori terra in lato est, per una SCOP indicativa di circa 90 mq, con il lato ovest allineato alla facciata ovest dell'edificio confinante a nord e con il lato est allineato alla facciata est dei piani primo e secondo del medesimo edificio confinante; l'intervento, finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su piazza Don Milani, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, dovrà prevedere la formazione di un porticato al piano terra, in

continuità con quello esistente a nord, con sbocco diretto in v. Marconi, mentre la nuova facciata dei piani superiori dovrà essere interamente a filo confine, priva di rientri, logge e balconi, con gronda allineata a quella degli edifici adiacenti;

- previa demolizione della superfetazione addossata al fronte interno alla corte, piani primo e secondo, della parte sud dell'edificio, è consentita la realizzazione di un loggiato soprastante il corpo edilizio aggiunto al piano terra, a filo di quest'ultimo, in modo da collegare l'ala ovest a quella nuova a est;

il tutto condizionato alla ricomposizione obbligatoria della facciata su v. Marconi, alla riqualificazione degli altri fronti esistenti e degli edifici accessori posti a confine lungo i lati nord e ovest.

12. PdR 70 - v. Castello

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a mq 40 di SL finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su v. Castello, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, con obbligo di formazione di una gronda ad andamento orizzontale continuo e conseguente riorganizzazione delle falde di copertura coinvolte, condizionato alla:

- ricomposizione obbligatoria delle facciate interne riconfigurandole sui tre lati nord, ovest e sud, come portici e logge secondo la tradizione locale, anche mediante contenuti riallineamenti dei piani delle falde di copertura volti a conseguire una quota di gronda uniforme;
- riqualificazione dell'intera facciata esterna sud, in particolare riprogettazione obbligatoria della porzione ovest.

13. PdR 73 - v. Vittorio Emanuele, v. Mandola

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, la possibilità di demolizione e ricostruzione dei corpi accessori dovrà essere finalizzata al completamento del fronte ovest, su v. Mandola, prolungando il corpo edilizio esistente fino al confine nord, con gronda e colmo allineati a quelle adiacenti, con obbligo di chiusura a filo strada del vano rientrante esistente al piano terra.

14. PdR 77 - v. Facchetti, v. Cominotti

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa demolizione dei corpi aggiunti in lato nord, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente (misurata comprendendo solo un piano del fienile e il corpo accessorio a est), con obbligo di mantenere le strutture portanti verticali originarie.

15. PdR 109 - v. Vittorio Emanuele, v. Castello

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a 60 mq di SL finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su v. Vittorio Emanuele, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, con possibilità di rialzamento soltanto della gronda interna dei fabbricati posti a nord e a est, fino alla quota di imposta della gronda sud dell'edificio adiacente a ovest, misurata a confine, con obbligo di mantenere le quote di gronda esterne, salvo minime variazioni per il riallineamento delle stesse sui fabbricati prospicienti su v. Vittorio Emanuele.

16. PdR 114 - v. Chiesa

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa eliminazione totale dei box prefabbricati posti in lato ovest, è ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio lungo il confine ovest, da destinare a autorimessa, da realizzare secondo le modalità insediative caratteristiche dei corpi accessori tradizionali, con sagoma planimetrica di forma rettangolare, 1 piano fuori terra, SCOP max 90 mq, copertura a una falda inclinata p max 30 %, manto in coppi, gronde in legno con AU max all'imposta 2,50 m, lattoneria in rame a

condizione di mantenere la muratura di interesse storico esistente a confine e di realizzare contestualmente i seguenti interventi di:

- riqualificazione del fronte sud dell'edificio principale mediante il ripristino della loggia nella prima campata da ovest e la sostituzione del tamponamento in muratura con serramenti vetrati in legno a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri e mediante l'introduzione della loggia nelle altre due campate, rialzando la falda del tetto fino alla planarità con quella della prima campata da ovest dell'edificio;
- costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte ovest dell'edificio accessorio posto a est, o almeno nei limiti di rispetto della distanza minima dai fabbricati di altra proprietà, con profondità fino alla faccia ovest del pilastro del porticato adiacente, il tutto secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme;
- riqualificazione del fronte nord dell'edificio principale.

17. PdR 120 - v. Facchetti

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è concesso un ampliamento fino al 20 % della SL esistente dei fabbricati per i quali è ammessa la Ristrutturazione, con obbligo di ricostruzione della facciata a filo strada e con possibilità di occupare con nuova costruzione l'intero lato sud dell'area, con possibilità di collegare l'edificio principale con quello posto a sud, mediante un corpo edilizio a due piani, lungo il confine ovest, con profondità fino alla faccia est del pilastro del porticato/loggiato esistente, posto tra la campata ovest e quella centrale, con conseguente possibilità di chiusura in muratura della campata ovest del porticato/loggiato dell'edificio principale.

18. PdR 138 - v. Castello

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SL esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima dei fronti riferita a quella media dei fronti su v. Castello dei fabbricati confinanti posti a nord e a sud, e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

19. PdR 139 – p.zze Garibaldi e Don Milani

Il Piano di Recupero è finalizzato a consentire un intervento organico sugli immobili compresi nel perimetro riportato in cartografia, anche in deroga alle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, finalizzato ad una riqualificazione edilizia complessiva che ricorra eventualmente anche alla demolizione, ricostruzione e ridistribuzione delle volumetrie avulse al contesto storico architettonico, in particolare nelle porzioni affacciate sulla corte interna. Il piano di recupero può essere presentato a stralci, anche corrispondenti ad una sola delle proprietà coinvolte. In assenza di piano di recupero sono ammesse le modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie.

ART. 25 AMBITO R1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una maggiore densità volumetrica.

Nel caso di interventi all'interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

Gli ambiti R1 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Gli ambiti R1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

25.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 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. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - case funerarie (2.4)
 - 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 vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - 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. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

25.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: - 7,50 m
- 10,00 m subordinata alla trascrizione di un vincolo di destinazione decennale del piano terra per destinazioni 2.1, 3.1, 3.7, 5.1
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature:
 - 5% di VU, SL e SCOP esistenti alla data del 30/07/2016;
 - ulteriore 5% di VU, SL e SCOP esistenti alla data del 30/07/2016 a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto che comporti la classificazione in una qualsiasi classe A.

25.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi comportanti l'incremento delle unità abitative rispetto allo stato di fatto sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

25.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *7

Sui mappali n. 34 e 307 del fg. 19, si ammettono le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al precedente art. 7:

- autotrasporti
- produttivo per deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento ecc.)

La residenza è ammessa solo in funzione dell'attività con obbligo di piano esecutivo.

2. Ambito individuato con il numero *26

L'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla porzione est dei mapp. 10 e 11, fg. 11, esterna al muro di recinzione esistente, è ammesso solo a condizione di realizzare obbligatoriamente: la sistemazione a verde delle eventuali aree di risulta interposte tra il confine di proprietà e il solaio in c. a. di copertura del torrente, nonché della medesima porzione est dell'area; un filare di alberature autoctone di alto fusto, lungo il confine est dell'area come sopra individuata.

3. Ambito individuato con il numero *28

Sul mappale n. 32 del fg. 18 è possibile la costruzione di mq. 35 di superficie residenziale oltre l'esistente.

ART. 26 AMBITO R2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una densità volumetrica estensiva.

Nel caso di interventi all'interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

Gli ambiti R2 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Gli ambiti R2 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

26.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 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. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - case funerarie (2.4)
 - 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 vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - 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. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,33 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: - 7,50 m
 - 10,00 m subordinata alla trascrizione di un vincolo di destinazione decennale del piano terra per destinazioni 2.1, 3.1, 3.7, 5.1
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature:
 - 5% di VU, SL e SCOP esistenti alla data del 30/07/2016;
 - ulteriore 5% di VU, SL e SCOP esistenti alla data del 30/07/2016 a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto che comporti la classificazione in una qualsiasi classe A.

26.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi comportanti l'incremento delle unità abitative rispetto allo stato di fatto sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

26.4 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.

26.5 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *3

Nell'area contraddistinta con il mappale n. 15 sub 8 del fg. 16, è possibile la realizzazione di una volumetria definita di mc. 600 per la costruzione di max n. 2 unità abitative.

2. Ambito individuato con il numero *8

Per l'area individuata dal mapp. 252 fg. 19 è ammessa la possibilità di costruire a filo della strada (o del marciapiede) in lato sud dell'area, soltanto in caso di realizzazione di spazi da destinare ad attività commerciali.

3. Ambito individuato con il numero *22

Nell'area contraddistinta con i mappali n. 9 e 10 del fg. 4, è possibile la realizzazione di una volumetria definita di mc. 3.200, comprensiva della volumetria esistente alla data di adozione delle presenti norme, per la costruzione di max n. 10 unità abitative con ingresso da sud, senza accesso sia pedonale che carroia da via Cappuccini, salvaguardando la muraglia. Sono ammessi edifici solo parzialmente a 2 piani fuori terra, per una quota pari a $\frac{1}{2}$ del rapporto di copertura effettivo degli stessi, entro l'AU massima di m 5,70 e solo a condizione che gli stessi vengano realizzati con il solaio inclinato di copertura del piano primo.

ART. 27 AMBITO R3 - RESIDENZIALE IN AMBITI PRODUTTIVI

Si tratta di aree totalmente edificate esterne agli insediamenti storici, localizzate nel contesto di ambiti produttivi monofunzionali e caratterizzate da una densità volumetrica rada.

Nel caso di interventi all'interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

Gli ambiti R3 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

27.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 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. 6 delle presenti norme sono:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- case funerarie (2.4)
- 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 vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
- strutture ricettive alberghiere (4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- artigianato e industria (5.2)
- parcheggi privati (7.1)

- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
 4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

27.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature: massimo 20% di VU, SL e SCOP esistenti alla data del 30/07/2016.

27.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi comportanti l'incremento delle unità abitative rispetto allo stato di fatto sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 28 AMBITO R4 - RESIDENZIALE DI PREGIO A BASSA DENSITÀ

Comprende le aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali destinati in genere a verde, parco, giardino, porzioni di brolo, orto. Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, le aree residenziali a bassa densità costituiscono una valenza ambientale da mantenere.

La zona è caratterizzata inoltre da alcuni edifici di origine tardo ottocentesca o novecentesca che, pur presentando caratteri stilistici diversi, sono di particolare interesse per tipologia, forma architettonica e inserimento nel paesaggio e sono caratterizzati da una propria riconoscibilità. L'obiettivo è tutelarne il valore storico ed il loro rapporto con il verde di pertinenza (a parco o

giardino), mantenere la leggibilità dei caratteri e delle forme architettoniche, salvaguardarne la percepibilità dai principali punti di vista all'immediato contesto.

Gli ambiti R4 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Gli ambiti R4 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

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. 6 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. 6 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)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - 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. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

28.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: preesistente
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature: massimo 50,00 mq di SL finalizzato alla sola realizzazione di accessori alla residenza, subordinato al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
8. Non è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti contigui.

28.3 Modalità di intervento

1. Gli interventi comportanti sostituzione edilizia sono ammessi esclusivamente per accessori, pertinenze e superfetazioni avulsi dai corpi edilizi principali.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono ammessi.
3. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi comportanti l'incremento delle unità abitative rispetto allo stato di fatto sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

4. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 29 AMBITO P1 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale, commerciale e terziaria.

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. 6 delle presenti norme sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - logistica (5.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - autotrasporti (2.3)
 - case funerarie (2.4)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive e di autotrasporto con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni 2.3, 5.2 e 5.3 gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 200 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
6. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento volumetrico.

29.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 65%
3. Altezza dell'edificio massima: 11,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
8. Incremento per le destinazioni residenziali già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo (1.1): massimo 10% di VU e SCOP esistenti.
9. Per le destinazioni principali sono ammesse in deroga a IF e IC le tettoie di collegamento tra edifici produttivi a copertura di piazzali già impermeabilizzati alla data del 30/07/2016; tali manufatti devono rimanere aperti verticalmente sui lati non addossati agli edifici.

29.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di ampliamento superiore al 20% della SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) e logistica (5.3) di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi di nuova costruzione per attività di commercio all'ingrosso (destinazione 3.6) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e strutture ricettive alberghiere e motel (destinazioni 4.1 e 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;

- tutti gli interventi relativi alle destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data del 30/07/2016 sono assoggettati a titolo abilitativo.

29.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *11

È possibile l'ampliamento dell'attività in atto sul mapp. 90 sub. 7 del fg. 24 con l'obbligo di: convenzionamento con l'Amministrazione Comunale; redazione di un Piano Paesistico di Contesto con i contenuti definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. Ambito individuato con il numero *24

È ammessa la permuta delle aree di proprietà pubblica classificate come ambiti P1 con la parte del mapp. 443, foglio 21, posta ad ovest della strada di progetto, fatta salva la verifica rispetto ai valori delle aree da determinare con apposita perizia.

Oltre alle disposizioni valide per gli ambiti P1, la permuta è in ogni caso subordinata alle seguenti condizioni:

- a) il collegamento stradale tra Via Pastore e Lama deve essere ripristinato sul mapp. 443 con onere economico a carico del soggetto attuatore, senza alcun onere per il Comune, così come gli eventuali interventi sui sottoservizi;
- b) il collegamento stradale tra Via Pastore e Via Francesca deve essere ricreato sul prolungamento nord-sud di Via Aldo Moro mediante apposita intersezione a rotatoria, con onere economico a carico del soggetto attuatore, senza alcun onere per il Comune, così come gli eventuali interventi sui sottoservizi;
- c) parte del parcheggio pubblico su Via Pastore eliminato dalla permuta deve essere ripristinato sul sedime indicato sul mappale 443, con onere economico a carico del soggetto attuatore, senza alcun onere per il Comune;
- d) la quota per servizi pubblici da reperire rispetto alla SL edificabile, ai sensi dell'art. 10.1, è da considerare già assolta in fase di attuazione degli ex P.E. nn. 1 e 2.

3. Ambito individuato con il numero *30

Per la zona produttiva posta in via Peschiera sono ammessi impianti di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi.

Devono essere realizzate idonee strutture al contenimento, alla protezione ed alla mitigazione delle criticità ambientali derivanti dalle attività esercitate.

4. Ambito individuato con il numero *33

Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014 e sono subordinati alle verifiche in tema di impatto acustico di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 30 AMBITO P1a - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO SPECIALE

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale nei quali sono insediate attività produttive integrate al tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.

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. 6 delle presenti norme sono:

- attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- artigianato e industria (5.2)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
- attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - autotrasporti (2.3)
 - case funerarie (2.4)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive e di autotrasporto con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni 2.3 e 5.2 gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 200 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
6. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento volumetrico.

30.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 11,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
8. Incremento per le destinazioni residenziali già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo (1.1): massimo 10% di VU e SCOP esistenti.

30.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di ampliamento superiore al 20% della SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;

- gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- tutti gli interventi di nuova costruzione per attività di commercio all'ingrosso (destinazione 3.6) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e strutture ricettive alberghiere e motel (destinazioni 4.1 e 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- tutti gli interventi relativi alle destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data del 30/07/2016 sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

30.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *25

Per gli edifici insistenti sull'area identificata nella mappa catastale dai mapp. 60-67-68-70-71-74-76-83 del f. 11 è ammesso un Indice di copertura (IC) pari al 55%, comprensivo dei tre corpi ad uso copertura di container in aderenza al fabbricato principale, per totali mq 287,82 di SL già autorizzati con procedura SUAP ai sensi della D.C.C. n. 15 del 30.04.2015.

Gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di nuova costruzione e ampliamento sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2. In considerazione della particolare localizzazione dell'ambito nel contesto residenziale, la quota di servizi pubblici aggiuntivi di cui all'art. 10.2 è determinata nel 65% SCOP.

Per la prevenzione delle criticità acustiche gli interventi sono subordinati alle seguenti disposizioni:

- a) contenimento delle sorgenti mobili di disturbo;
- b) regolamentazione degli orari di chiusura dei portoni;
- c) esecuzione di interventi atti all'abbattimento del rumore all'interno dell'attività produttiva;
- d) esecuzione di interventi lungo la recinzione, compresi i cancelli posti a chiusura degli accessi carrai, atti a ridurre le emissioni verso i soggetti ricettori esterni all'ambito produttivo; in tal senso sono ammesse, se necessarie, deroghe alle caratteristiche costruttive delle recinzioni determinate dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 31 AMBITO P2 - PRODUTTIVO CON PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESSERE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse.
3. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
4. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate.
5. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

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. 6 delle presenti norme sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - logistica (5.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - autotrasporti (2.3)
 - case funerarie (2.4)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive e di autotrasporto con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni 2.3, 5.2 e 5.3 gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 200 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

31.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 13,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

31.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di ampliamento superiore al 20% della SL sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi per attività produttive di artigianato e industria (destinazione 5.2) di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi di nuova costruzione per attività di commercio all'ingrosso (destinazione 3.6) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e strutture ricettive alberghiere e motel (destinazioni 4.1 e 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - tutti gli interventi relativi alle destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data del 30/07/2016 sono assoggettati a titolo abilitativo.

ART. 32 AMBITO P3 - COMMERCIALE TERZIARIO

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente commerciale e terziaria.

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. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - case funerarie (2.4)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - 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. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

32.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,80 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 11,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

32.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e strutture ricettive alberghiere e motel (destinazioni 4.1 e 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;

- gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
- per le destinazioni di artigianato ed industria (5.2) non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di attività non già presenti alla data del 30/07/2016. Sono ammessi tutti gli altri interventi edilizi in conformità al presente articolo;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di commercio all'ingrosso (destinazione 3.6) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 33 AMBITO P4 - RICONVERSIONE

1. Sono le zone in cui sussiste una significativa presenza di attività artigianali-industriali a contatto con attività residenziali; si prevede il cambio di destinazione d'uso delle attività produttive in attività residenziali e compatibili con la residenza.
2. Gli ambiti P4 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

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. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - 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. 6 delle presenti norme sono:
 - agenzie bancarie (2.2)
 - case funerarie (2.4)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - parcheggi privati (7.1)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

33.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: valore esistente alla data del 30/07/2016.

Fino alla presentazione della richiesta di piano attuativo o titolo abilitativo per il progetto di riconversione, il valore esistente riconvertibile è ridotto di una quota pari al 5% per ogni biennio trascorso dalla data del 22/02/2017.

2. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Non è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti contigui.

33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 34 AMBITO DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

34.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data del 30/07/2016. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa anche in tutti gli ambiti P1, P1a, P2 e P3, fatte salve le aree indicate al successivo comma 6. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
3. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006. Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

4. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
5. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della SV. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
6. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

34.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,05 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 10%
3. Altezza dell'edificio massima: 8,00 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): 10,00 m (salvo disposizioni sanitarie e di sicurezza)
5. Distanza dai confini (DC): 5,00 m (salvo disposizioni sanitarie e di sicurezza)

ART. 35 AMBITO VP - VERDE PRIVATO

1. Sono le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato che si qualificano come spazi prevalentemente ineditati a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani utili a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di emergenza ambientale e paesistica.
2. Eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per ampliamento massimo pari al 10% di VU, SL e SCOP esistenti; l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente dall'edificio principale.
4. È ammessa la realizzazione di recinzioni e piscine pertinenziali ad edifici residenziali esistenti anche localizzati in ambiti confinanti diversamente classificati nel tessuto urbano consolidato.
5. È ammessa la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti R1 e R2 confinanti con ambiti VP, mediante trasferimento della potenzialità edificatoria consentita dalla specifica

normativa d'ambito; l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente dall'edificio principale.

6. È ammessa la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti NAF1 e NAF2 confinanti con ambiti VP, nel limite del 20% della SL esistente e fino ad un massimo di 50 mq. Tali interventi sono soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

ART. 36 AMBITO PP - PARCHEGGI PRIVATI

1. Sono le aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo, non computato come standard ai fini della dotazione generale pubblica prevista nel Piano dei Servizi, generalmente di pertinenza di aree o fabbricati contigui. Su tali aree non è consentita l'edificazione di potenzialità edificatoria; sono ammessi gli interventi connessi alla posa dei sottoservizi e quelli funzionali per garantire l'utilizzo a parcheggio. È consentita la realizzazione di cabine elettriche.

ART. 37 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
4. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in Comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi ART. 38, ART. 39 e ART. 40. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
5. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente ART. 6.
6. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
7. La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture costituisce attività edilizia libera, ai sensi della normativa vigente in materia.
8. Le aree agricole, agricole di salvaguardia e di salvaguardia sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

37.1 Disposizioni specifiche

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/2005, a titolo gratuito;
 - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 51/1976 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della L. 352/1976 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/2005.
2. Il permesso di costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. 12/2005.
5. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
6. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

7. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a dieci volte la SCOP dell'abitazione, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di vu, di altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
8. Gli edifici destinati a serre fisse (destinazione 6.2) ed allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone.
9. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate da idoneo studio agronomico e idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m. Ad esclusione dell'area E4 - *ambientale del Monte Orfano* nella quale non sono mai ammesse, le modifiche alla morfologia del terreno oltre il limite di 1,00 m sono consentite esclusivamente per esigenze colturali vitivinicole dimostrate con apposita relazione agronomica e sulla base di indagini geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche del territorio, coerentemente con quanto richiesto dal D.M. LL.PP. 11/03/1988. È in ogni caso vietata l'eliminazione dei terrazzamenti esistenti sui versanti collinari alla data di adozione delle presenti norme.

37.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree "E"

1. Per la destinazione d'uso degli immobili extra agricoli nelle aree "E" si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data del 30/07/2016; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. A questi edifici viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 10% della SL esistente a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti.
3. Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali; l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate; le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.
4. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree "E" può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. è consentita, ad esclusione dell'area E4 - *ambientale del Monte Orfano*, la realizzazione di ricoveri attrezzi con una SL non superiore a 12,00 mq a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 5.000 mq. Al raggiungimento della superficie minima di pertinenza possono concorrere anche aree non contigue a quella sulla quale sarà realizzato il fabbricato, purché ricomprese nel territorio comunale e classificate come aree "E". Tali strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà, in legno e con copertura a due falde in coppi, con un'altezza massima in media falda pari a 2,40 m e con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.

37.3 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 5 anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione

ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.

2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola non possono comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l'esercizio dell'attività agricola (fienili, depositi, magazzini) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza; non possono essere oggetto di cambio d'uso i fabbricati non di origine storica realizzati per l'attività di allevamento zootecnico.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data del 30/07/2016, finalizzati all'utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area. In questi casi i cambi di destinazione d'uso sono consentiti dopo tre anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione dell'uso agricolo dei fabbricati interessati, da dimostrare con idonea documentazione. La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità abitativa da parte del parente del titolare dell'immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga; tale vincolo può essere eliminato al termine del periodo di cui al comma 1 del presente articolo.

In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al capoverso precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia.

Per le unità abitative residenziali realizzate ai sensi del presente comma è ammessa una superficie massima pari a 200 mq di SL cadauna.

Il presente comma si applica anche nel caso in cui:

- a) il titolare dell'immobile non sia agricoltore purché la titolarità sia sancita alla data del 30/07/2016;
 - b) il titolare dell'immobile sia divenuto proprietario a seguito di eredità dopo il 30/07/2016.
5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
 6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

37.4 Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale

1. Per gli edifici evidenziati dalle cartografie del PdR, oltre a quanto disposto dal Regolamento Edilizio e dalle norme generali per le aree agricole, valgono anche le seguenti prescrizioni particolari:
 - deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
 - gli spazi non edificati alla data del 30/07/2016 non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere;
 - l'eventuale assenza di valore storico-ambientale generalmente attribuita dalla cartografia dell'Uso del suolo deve essere dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica e fotografica (titoli abilitativi, fotografie, dati e mappe catastali); in questo caso gli edifici non sono da considerare soggetti alle disposizioni del presente paragrafo e seguono la normativa ordinaria.

ART. 38 AREA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA

Si tratta delle aree destinate all'attività agricola nella parte pianiziale del territorio comunale che si sviluppano a sud e ovest del tessuto urbano consolidato.

38.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - serre fisse (6.2)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
 - allevamenti cani e pensioni (6.3.4)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

38.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
 - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: 0,02 mq/mq
 - per destinazione 6.5 sugli altri terreni: 0,01 mq/mq
 - Indice di copertura (IC) massimo:
 - per destinazioni 6.1, 6.3 e 6.4: 10%
 - per destinazione 6.2: 40%
 - Altezza dell'edificio massima:
 - per gli edifici: 7,50 m
 - per le serre: 4,00 m
 - per i silos funzionali all'attività agricola: 10,00 m (fatte salve particolari esigenze prescritte da autorizzazioni ambientali di livello sovraordinato al PGT)
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7

- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6. Per le strade comunali fuori dal centro abitato, in caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti in attuazione diretta, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6. Per le strade comunali fuori dal centro abitato, in caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti in attuazione diretta, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.

38.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ammessi ai sensi del precedente art. 37.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

38.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *31
Per l'insediamento agricolo di valore storico ambientale "Cascina S. Maria" è ammessa la riconversione dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero in deroga alle disposizioni del precedente art. 37.3. In caso di destinazione residenziale, il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo; tali alloggi comunque per l'80% devono avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 65. Deve essere reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Ambito individuato con il numero *32
Per l'insediamento agricolo di valore storico ambientale "Cascina Mirandola" è ammessa la riconversione a destinazione "7.2 attrezzature sportive private di interesse pubblico" per attività sportiva equestre e relative pertinenze, da attuare mediante Piano di Recupero in deroga alle disposizioni del precedente art. 37.3 e 37.4. Deve essere reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
3. Ambito individuato con il numero *10
Nell'area interessata dal mapp. n. 46 del fg. 24 è ammessa l'attività di rimessaggio automezzi

all'aperto interessante un'area max di mq. 3.000.

4. Ambito individuato con il numero *13

Per la cascina Moro si riconosce l'attività in atto (agricola e artigianale) e si permette l'ampliamento dell'attività artigianale anche sul mapp. 27 sub. 5 del fg. 22.

5. Ambito individuato con il numero *14

Per l'edificio, posto sul mapp. n. 75 del fg. 22, è ammesso un adeguamento funzionale produttivo non agricolo senza possibilità di ampliamento.

6. Ambito individuato con il numero *16

Nell'area contraddistinta con i mappali 13 e 14 del fg. n. 22 è possibile la realizzazione di un accessorio di max mq. 25 con altezza massima interna m. 2,10, con materiali di finitura e di copertura consoni alla zona agricola e con copertura a falda in coppi mantenendo la distanza dai confini e dagli altri immobili previsti per la zona. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

7. Ambito individuato con il numero *17

Sui mapp. 44, 45, 46 e 123 fg. 22 è possibile lo svolgimento dell'attività di ippoterapia (Terapia a mezzo del cavallo, TMC) mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione di un'attrezzatura di interesse pubblico.

8. Ambito individuato con il numero *35

Fatti salvi i diritti di terzi e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, per il fabbricato è ammessa la realizzazione di un portico lungo il prospetto nord dell'edificio di superficie massima pari all'area già pavimentata alla data di adozione delle presenti norme, finalizzato ad ospitare un locale tecnico per l'installazione di una caldaia a biomassa o altro sistema di cogenerazione ad esclusivo uso domestico, per una potenza non superiore a 35 KW.

ART. 39 AREA E2 - AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA

La zona posta fra la viabilità provinciale e il Monte Orfano ha uno specifico valore ambientale in quanto consente la visibilità complessiva dello stesso Monte. La zona ambientale di salvaguardia posta a sud della ferrovia ha l'obiettivo invece di garantire distanze adeguate tra le aree consolidate del P.G.T. e gli edifici destinati alle attività agricole. Tali zone fungono da corridoio ambientale fra la zona agricola e gli spazi a verde inseriti nel contesto urbano.

39.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)

- attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

39.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo per destinazione 6.5: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo:
 - per destinazione 6.1 e 6.4: 5% comprensivo della SCOP esistente, esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti alla data del 24/09/2008
 - per destinazione 6.3: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

39.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ammessi ai sensi del precedente art. 37.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

39.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *6

In deroga alle disposizioni di cui all'art. 39.2 sull'area individuata con apposito perimetro in cartografia è consentita la nuova costruzione con un Indice di copertura (IC) massimo pari al 1%, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

2. Ambito individuato con il numero *9

Per l'immobile posto sul mapp. 34 del fg. 24 è possibile un minimo di sovrizzo per ricavare due piani abitabili. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

3. Ambito individuato con il numero *18

Per la Cascina Predari, è ammesso l'ampliamento verso ovest rispetto a via S. Eusebio.

4. Ambito individuato con il numero *19

Per l'immobile posto in via S. Eusebio adibito a cantina vinicola e agriturismo posto sul mappale n. 9 e del fg. 1 è possibile trasformare l'attività esistente in attività di ristorazione con piano attuativo che preveda l'onere relativo allo standard aggiuntivo di qualità. È ammesso l'ampliamento del portico esistente in lato sud fino al raggiungimento di una superficie complessiva pari a 65,00 mq, a servizio dell'attività agricola e ristorativa.

5. Ambito individuato con il numero *41

Nell'area individuata con apposito perimetro in cartografia è possibile insediare una attività florovivaistica (6.2 serre fisse), con una SCOP massima pari a 500 mq, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

6. Ambito individuato con il numero *44

Nell'area individuata con apposito perimetro in cartografia è possibile insediare una struttura a destinazione allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione (6.3.2), armonicamente integrata nel contesto ambientale, con SU massima pari a 200 mq e relative attrezzature necessarie all'esercizio della stessa (impianti di alimentazione automatizzata, aree pavimentate, delimitazioni per il contenimento degli animali all'aria aperta, vasca di accumulo/stoccaggio di reflui da stalla).

Inoltre, in adiacenza all'ambito NAF, è possibile insediare una struttura a destinazione serra fissa (6.2) con SCOP pari a 100 mq.

Tutti gli interventi sono subordinati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

ART. 40 AREA E3 - AMBIENTALE PEDECOLLINARE

È la zona situata alla base del Monte Orfano ed è caratterizzata da terrazzamenti agrari utilizzati prevalentemente a vigneto.

40.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
- allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1)
- agriturismo (6.4)
- residenze agricole (6.5)

2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenze (1.1)

3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

40.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo per destinazione 6.5: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo:
 - per destinazione 6.1: 1 preesistente, fatte salve le possibilità per aziende vitivinicole di cui al successivo comma 3
 - per destinazione 6.3 e 6.4: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
3. Per le attività legate alla vitivinicoltura è ammessa la formazione di cantine totalmente interrato fino ad un max. del 2,5% della superficie del vigneto ricadente in *area E3 - ambientale pedecollinare* e comunque entro il limite di mq 1.000 di SL, purché vengano costruite in adiacenza a edifici esistenti collegati a fondi coltivati a vigneto. Tali cantine devono risultare totalmente interrate con ripristino superiore dell'andamento del terreno naturale preesistente, garantendo un riporto minimo sulla copertura di uno strato di terreno vegetale dello spessore di m 0,40. Le rampe di accesso e le aperture di ingresso devono essere occultate alla vista, anche attraverso la formazione ai lati di idonei filari di alberature alternate a siepi autoctone; la relativa pavimentazione e le murature di contenimento devono essere realizzate in pietra o ciottoli a vista secondo le tecniche costruttive tradizionali locali.

La realizzazione delle cantine non deve alterare l'ambiente esistente, ponendo la massima cura nel ripristino degli argini e delle piantumazioni. L'eventuale estirpazione di alberature deve essere risarcita mediante apposito intervento compensativo di congrua entità, non inferiore ad un rapporto 1:1. Tali interventi devono contemplare l'esame geologico ed il progetto da

sottoporre al parere dalla Commissione per il Paesaggio deve avere i pareri provinciali e regionali previsti dalle leggi vigenti.

40.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ammessi ai sensi del precedente art. 37.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

40.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero *1
Sul mappale n. 135 del fg. 8 è consentito l'ampliamento della cantina vitivinicola esistente secondo le necessità aziendali. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.
2. Ambito individuato con il numero *20
Per l'edificio posto in zona ambientale pedecollinare posto sul mappale n. 141 del fg. 3 non è ammesso alcun aumento di volume.
3. Ambito individuato con il numero *39
Per l'edificio è ammesso il tamponamento di portico e loggia esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione unitario finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'edificio. Tale intervento deve interessare l'intero prospetto meridionale, con particolare attenzione alla ricomposizione della porzione di portico già tamponata. Il progetto deve essere sottoposto al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. È da escludere qualsiasi ristrutturazione parziale che vada a incrementare la disomogeneità dei fronti.

ART. 41 AREA E4 - AMBIENTALE DEL MONTE ORFANO

In tale zona sono comprese le aree del territorio comunale, poste sul Monte Orfano con vincoli idrogeologici e caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche da salvaguardare.

41.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)

2. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

41.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
 - Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

41.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ammessi ai sensi del precedente art. 37.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

ART. 42 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al PGT. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

42.1 Fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Le fasce di rispetto stradale, rappresentate graficamente dalle cartografie di piano in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 "Codice della Strada", possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada. La ridefinizione effettuata in base a riscontri oggettivi non comporta la procedura di rettifica o variante al PGT.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Per le strade di competenza comunale all'esterno dei centri abitati, in caso di intervento di attuazione diretta, le distanze sono determinate dalle singole discipline di ambito o area.
4. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
5. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; 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 devono essere individuate ai sensi del Codice della Strada.
6. La fascia di rispetto ferroviario è individuata in conformità all'art. 49 del D.P.R. 753/1980. All'interno del tessuto urbano consolidato è ammessa la possibilità di derogare alla fascia individuata nella cartografia fino ad una distanza minima di 15,00 m, previo parere favorevole del soggetto proprietario o concessionario della linea ferroviaria, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980.

42.2 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.

42.3 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 L. 166/2002. 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.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

42.4 Captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del Documento di Piano relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 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, devono 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 D.Lgs. 258/2000. 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 D.Lgs. 258/2000, 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 D.G.R. 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.

42.5 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 (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati 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 di rispetto indicate nella cartografia di PGT possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

42.6 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. 42/2004 e ss.mm.ii. 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 deve 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.

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

1. Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

5. Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15. Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

16. Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17. Superficie calpestabile (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19. Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30. Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44. Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45. Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.