



COMUNE di CASTELCOVATI

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 48 del 26/11/2011

“Piano delle Regole”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Angelo Straolzini & Partners Srl (aspetti socio-economici)
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)

- Professione Ambiente Studio Associato (Valutazione Ambientale Strategica)

luglio 2011

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia vincolante.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse prevale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme tecniche prevalgono le seconde.

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -**ST** Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, (lotto edificabile o comparto edificatorio) comprensiva della superficie fondiaria delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -**SF** Superficie Fondiaria è la superficie del lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura, al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La superficie fondiaria comprende, oltre all'area di pertinenza della costruzione, le eventuali fasce di rispetto, con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 – H con esclusione dei balconi, delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi interamente ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno della pilastratura.

Non sono computate le proiezioni dei volumi completamente interrati anche se debordanti dal fabbricato sovrastante.

4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, con altezza massima di interpiano pari a mt. 4,50 compresi gli ascensori e le scale interne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna superiore a mt.2,60. Qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a mt. 4,50 la Slp si conteggia doppia. Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

a) le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,60 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse. Tali superfici devono avere l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato a massimo quota +1,20 e le autorimesse devono avere gli spazi di manovra posti nella proiezione del fabbricato.

b) le logge, i portici nel limite del 20% della s.l.p. ammessa sul lotto; nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi superiori a mt. 2,00 ed i sottotetti la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a mt. 2,40 e in gronda a mt. 0,60 con pendenza max del 35%,

c) le superfici coperte di altezza max m. 2,60 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato,

d) le logge e i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.

e) i volumi che includono impianti tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. (Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio.

Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza, scale aperte non tamponate da muratura o infissi e non coperte e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio,

f) le autorimesse interrate con estradosso del solaio piano a max quota 0,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;

g) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto, e con altezza netta interna non superiore a mt. 2,60;

h) i portici asserviti ad uso pubblico;

i) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche e sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

5 – **SU** Superficie utile: è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6 - **SV** Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

7 - **SP** Superficie permeabile: è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue, ad eccezione dei vialetti pedonali e dei marciapiedi (max 150 cm di larghezza);
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa, solo a quota 0,00.

Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni (discontinue) verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

8 - **H** Altezza degli edifici, espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo. (altezza media)

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 60 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 35%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m. 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso ad esclusione della zona "A" il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate dall'Amministrazione 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 elevato o molto elevato.

9 - **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 2.70 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10 – **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

11 – **UF** Indice di Utilizzazione fondiaria, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

12 - **RC** Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

13 - **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

14 – **DS** Distanza dalle strade; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285.

Tale distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche dal limite degli ingombri di portici e logge e dal limite di sporti, quali balconi, con sporgenze superiori a mt. 2.00.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

15 - **DC** Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 2,00, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle presenti norme potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

Si concede deroga max 15 cm alle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT negli interventi di miglioramento termico, quale il cappotto termico.

16 – **DF** Distanza fra gli edifici:

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,00.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori nell'ambito della stessa proprietà con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate; in tali casi dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni del Codice Civile in tema di distanze fra fabbricati.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Si concede deroga max 15 cm alle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT negli interventi di miglioramento termico, quale il cappotto termico.

17 - Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono la medesima sagoma.

Definizioni particolari

18 - Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

19 - Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto.

Qualora la costruzione sorga a più di 20 mt. dalla strada o marciapiede la quota 0.00 è quella del terreno naturale di campagna prima dell'intervento ovvero la quota del terreno risultante da precedenti interventi edilizi regolarmente autorizzati ed eseguiti in conformità al progetto autorizzato.

Qualora l'area di sedime (o giacitura) prescelta per l'edificazione non sia piana, bensì presenti differenti quote (con differenziale superiore a 50 cm), dovrà essere assunta come quota 0,00 di riferimento la media delle diverse quote dell'area di sedime.

20 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano già impegnato la potenzialità edificatoria dell'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

21 - Sottotetti

a) Le richieste di recupero dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici vengono sottoposte alla valutazione della Commissione paesaggistica.

b) Ai sensi dell'art. 65, comma 1 bis della L.R. n. 20/2005 il recupero dei sottotetti è vietato:

- nelle zone omogenee "B", "C" e "D" del P.G.T.,
- negli edifici, ubicati in zone agricole, che siano articolati su due o più piani ciò al fine di tutelare il paesaggio rurale nonché in ragione della carenza di urbanizzazioni;
- negli edifici esistenti sviluppati già su tre piani.

c) Ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. n. 20/2005 il contributo di costruzione (costo di costruzione, onere primario e secondario) relativo alla volumetria del sottotetto recuperata viene maggiorata del 15%.

d) Il recupero dei sottotetti di nuove unità abitative, ai sensi dell'art. 65, comma 1 ter della L.R. n. 12/2005, è subordinato al reperimento dei parcheggi pertinenziali; nel caso sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dovrà essere corrisposta la somma di €/mq. 100,00 comprendente sia l'onere per l'area che l'onere per la realizzazione.

e) Per il recupero dei sottotetti relativi agli edifici posti in zona "A" vedi art. 22 "Centro storico" punto 1.6

22 – Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima media interna misurata in verticale fra pavimento e soffitto di mt. 2.60; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza o a confine secondo le indicazioni delle N.d.A. di ciascuna zona.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6,
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, (annullato con sentenza della corte costituzionale 129/2006),
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova

costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale,

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire, l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 5 – NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A" la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- è possibile che la slp interrata e/o seminterrata possa essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli (con una Slp superiore alla misura di mq. 1000) ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

ART. 6 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista potrà essere aumentata fino al 15%, cumulabile con gli incentivi previsti dalla normativa regionale e nazionale ovvero potranno essere riconosciute altre misure di incentivazione, in rapporto ed in proporzione alla reale efficacia dell'intervento previsto. Gli impianti e le relative opere, in quanto effettivamente funzionali al risparmio delle risorse non rinnovabili, potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento).

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento, che andrà comunque rapportato alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso al termine dei lavori risulti accertato che non sussistono i presupposti per il riconoscimento delle misure di incentivazione di cui sopra (sia a causa di dichiarazioni non veritiere o tecnicamente scorrette contenute negli elaborati di progetto, sia a causa delle modalità di esecuzione del progetto assentito), la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento volumetrico di incentivazione sarà considerata a tutti gli effetti come abusiva, con conseguente applicazione delle sanzioni di legge, fatto salvo l'eventuale annullamento del titolo edilizio nell'esercizio del potere di autotutela.

ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- Permesso di costruire
- Segnalazione certificata inizio attività edilizia (S.C.I.A.)
- Denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale,

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti:

- Permesso di costruire
- D.I.A.
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento per la sola parte eccedente l'esistente, di ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessino le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente riferito ad un'unica proprietà anche se costituito da più mappali alla data di adozione del P.G.T.:

- | | | | | |
|---|--------|-------|-------|-------|
| - SLP residenziale di progetto | da mq. | 351 | a mq. | 1.000 |
| - SLP produttive di progetto | da mq. | 1.500 | a mq. | 3.000 |
| - SLP commerciali - direzionali di progetto | da mq. | 250 | a mq. | 500 |
| - SLP a destinazione mista | da mq. | 300 | a mq. | 500. |

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata, anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R., sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata, possono operare con permesso di costruire convenzionato purché si rinunci con atto registrato e trascritto alla Slp non utilizzata.

Nel calcolo della Slp quando l'intervento prevede l'abbattimento dei requisiti di efficienza energetica previsti dalla normativa vigente, vengono esclusi i muri perimetrali.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo deve prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. esterni alla recinzione che possono essere pubblici, di uso pubblico o privati secondo le situazioni urbanistiche della zona.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

L'Amministrazione Comunale può valutare in casi specifici anche la possibilità di monetizzazione dei parcheggi.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo è obbligatorio anche per determinare il taglio degli alloggi che comunque per il 70% della SIp complessiva per ogni intervento non può essere inferiore a mq. 65..

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considerano "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

1) **Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.

2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

- **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;

- **ambientale:** le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

- **organizzativo:** le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3) **Commerciale:**

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) attività di deposito;
- d.) commercio all'ingrosso;

- d₂) attività di esposizione
- e) attività di ristorazione, bar;
- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico dei servizi di telecomunicazione. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
- 4) Produttiva:
- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.
- 5) Di autotrasporto:
attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
- 6) Terziaria:
uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) Ricettiva - alberghiera:
alberghi, pensioni, locande.
- 8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
- a) associazioni culturali, sociali e religiose;
- b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
- c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;
- d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive;
- i) centri oratoriali;
- l) culto religioso;
- m) centri sociali;
- n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;
- o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.
- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
- b) cinema;
- c) ludico-ricreative (discoteche, sale da ballo, sale di spettacolo, locali di ritrovo in genere, palestre qualora vi siano spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico).
- 10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

- b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
 - c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
 - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - e) attività sportive e ricreative;
 - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
b) attività agrituristica;
c) attività florovivaistica;
d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Qualora le attività economiche e di servizio sopra indicate siano svolte sotto forma di "circolo privato", andranno osservati i principi previsti dal D.P.R. 4/4/2001 n. 235 e dal Decreto ministeriale n. 564 del 17/12/1992 (sorvegliabilità dei locali), da puntualizzarsi mediante specifico regolamento approvato dalla Giunta Comunale in attuazione del P.G.T. in particolare per quanto attiene agli esercizi di somministrazione ed alla attività di servizio sportivo, sanitario, culturale e teatrale.

ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

ART. 10 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- in tutte le zone compresa la zona "A", dovrà essere reperita in loco la quota di parcheggi, con dimensione minima di mt. 2,5 x mt. 5, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Il mutamento di destinazione d'uso, da una categoria all'altra anche se effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comporti modifica del carico urbanistico o del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla zona territoriale omogenea in cui ricade ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 15 delle presenti norme.

TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 11 – ZONE E FASCE DI RISPETTO - ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Le zone di rispetto sono le aree inedificate che dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

Il P.G.T. individua fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree in relazione a:

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Cimitero
- 3- Pozzi
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Elettrodotti
- 6- Impianti di depurazione acque
- 7- Metanodotto

Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico in tali zone e fasce, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- cabine idroelettriche e loro accessori
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera senza necessità di variante specifica se le opere rimangono nei limiti delle fasce di rispetto stradali previste oppure espletando le procedure della vigente legislazione.

1 – Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Comunali e Provinciali: mt. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano;

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie, secondo la disciplina di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 495/1992.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2 – Cimitero

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3 – Pozzi

Si rimanda al Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

4 – Reticolo idrico minore

Si rimanda allo studio specifico del reticolo idrico minore.

5 – Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

6 – Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

Nuovi impianti.

Per "nuovi impianti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m. misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol, bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione potrà essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto, e solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

Impianti esistenti.

Per "impianti esistenti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente). Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti potrà essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi dovrà essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggi in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori. Le indagini dovranno essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica. Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

7 - Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

ART. 12 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi che lo sviluppo urbanistico-edilizio del medesimo può comportare per la salvaguardia delle testimonianze sepolte del passato induce a ritenere meritevole di attenzione la potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente da due componenti fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata accertata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene altamente probabile la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di interesse archeologico.

PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 13 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.

A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

ART. 14 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. o per il permesso di costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.L.vo 152/2006.

TITOLO II – NORME PARTICOLARI

ART. 15 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/1999. Tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

DEPOSITI COMMERCIALI

In qualsiasi zona siano ammessi i depositi commerciali, questi vengono considerati magazzini a tutti gli effetti e pertanto per questi immobili si applicano gli standard della zona produttiva o la relativa monetizzazione

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114 e successive modifiche:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi, oltre ai parcheggi pertinenziali, di una apposita area a verde e parcheggio mt.2,5 x mt. 5 (questo pari almeno l'80%, di cui la metà a raso) non inferiore:

- al 100% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato non alimentari;
- al 120% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato alimentari;
- al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia (superficie di vendita = 1/8 della s.l.p. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla sola superficie di vendita risultante dal conteggio suindicato

E' ammessa l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici, suddividendo al

50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) la superficie lorda di pavimento. In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 (medie e grandi strutture di vendita) del Dlgs 114/98 e successive modifiche. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Denuncia Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

a) nella zona "A" il commercio al dettaglio è ammissibile per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne che nei casi di esercizi già con dimensione superiore;

b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 600. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione della Amministrazione Comunale. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.

c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 600. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione della Amministrazione Comunale. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.

d) nelle zone "D" sono ammessi i nuovi esercizi commerciali al dettaglio, "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", con le specifiche previste nelle diverse sottozone

e) nelle zone di P.R. di riqualificazione commerciale e terziario si fa riferimento all'art. 28

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata.

In occasione dell'apertura di nuove medie strutture di vendita è necessario individuare interventi integrati di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato nelle aree centrali e storiche.

Per quanto attiene l'insediamento della vendita al dettaglio nelle zone "D" valgono le seguenti disposizioni:

- è sempre ammessa la vendita al dettaglio di articoli di esclusiva produzione dell'azienda all'interno dei locali di produzione o in locali ad essi contigui: in questi casi non è necessario l'adeguamento della destinazione d'uso né degli standard urbanistici, e non serve il rilascio dell'autorizzazione commerciale;
- è sempre ammessa la vendita al dettaglio, oltre agli articoli di esclusiva produzione dell'azienda all'interno dei locali di produzione o in locali ad essi contigui, anche di prodotti complementari in misura non prevalente (ad esempio: lampadari, tappeti, ecc., per mobilificio; accessori non meccanici o elettrici con officina di riparazione; tute o abbigliamento di solo uso sportivo con attrezzature sportive): in questi casi è necessario il rilascio dell'autorizzazione commerciale (o scia, in caso di esercizio di vicinato), il cambio di destinazione d'uso andrà rapportato ad una superficie pari al 50% della s.l.p. destinata alla vendita, non serve adeguamento degli standard urbanistici;
- la vendita al dettaglio di prodotti non legati alla produzione non è consentita nelle zone "D2" e "D3" ma è ammessa solo nelle zone "D1" e nei Piani di recupero di riqualificazione urbanistica commerciali e terziari in cui tale vendita è ammessa secondo le specifiche norme. Nelle zone "D1" è comunque esclusa la vendita dei prodotti alimentari e l'incidenza della parte commerciale deve essere contenuta entro i limiti percentuali stabiliti dalla norma di P.G.T.: è necessario il rilascio dell'autorizzazione commerciale, va effettuato il cambio di destinazione d'uso per l'intero spazio riservato alla vendita e serve l'adeguamento degli standard urbanistici dell'attività svolta.

In ogni caso, qualora sia necessaria, la procedura di rilascio del permesso di costruire sarà di natura convenzionata.

ART. 16 - DISCOTECHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE, CIRCOLI, ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE BEVANDE

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti. Tali attività sono ammesse esclusivamente nelle zone "D1" e nei P.R. di riqualificazione urbanistica commerciali e terziari del P.G.T., riservate all'insediamento di attività economiche, a condizione che siano svolte sotto forma di attività imprenditoriali aperte al pubblico: sotto il profilo urbanistico-edilizio i "circoli privati" che possano richiamare notevole affluenza di persone sono equiparati agli altri locali di ritrovo aperti al pubblico gestiti in forma imprenditoriale. Queste attività dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina per ogni utente mt.2,5 x mt.5 e comunque non inferiore al 200% della S.L.P. elevata al 400% per i locali di superficie lorda complessiva superiore a mq. 500; non sono comprese le attività somministrazione alimenti e bevande di cui alla L.R.30/2003 di superficie inferiore a 100 mq. nei piani attuativi residenziali.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche piano bar, club privati ecc.) dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi privati adeguati alla capienza delle sale.(vedi sopra)

In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 38 "*Aspetti ambientali di progetto*" del capo VII delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "*Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e*

di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi” sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell’acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 17 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Si confermano gli impianti di distributori esistenti e si consente la loro ristrutturazione e/o ampliamento e le relative costruzioni accessorie o previste dalle leggi vigenti nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

rapporto di copertura massimo: 1/10 (un decimo), escluse le pensiline.

- altezza massima: m. 5.00.

- distanza dai confini: minima m. 5.00.

- arretramento dal filo stradale: per gli impianti minimo m. 10.00; per le costruzioni minimo m. 10,00 all’interno del centro edificato, m. 20,00 all’esterno del centro edificato.

I nuovi impianti di distribuzione carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti e dai successivi provvedimenti attuativi, sulle strade primarie, principali, secondarie o strade provinciali di collegamento intercomunale.

Tra impianti di distribuzione carburante situati lungo la stessa strada si dovrà osservare una distanza minima di mt. 1.000, nonché una distanza minima dagli incroci di mt. 150, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell’Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti ed i permessi di costruire per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla l.r. 5 ottobre n. 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.

ART. 18 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

Ambito di applicazione

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.

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;
- Cercapersona (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni “cordless” (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computers 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 .

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le "aree idonee" vengono individuate con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla 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" individuate con deliberazione. 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".

Tali impianti devono rispettare:

- "aree di particolare tutela": comprese entro il sedime di pertinenza di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- l'insieme delle parti di territorio comunale che comprende le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

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

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).

Installazioni consentite nelle aree idonee

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 degli "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 nei centri abitati 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" esterne ai centri abitati è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" senza limitazioni di potenza.

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

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

ART. 19 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (F.E.R.)

Per l'autorizzazione di tali impianti si fa riferimento alla D.G.R. n. VIII/010622 del 25/11/2009 e successive modifiche.

ART. 20 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel centro abitato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 mt, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T. Tali manufatti, di legno sono soggetti a comunicazione scritta allo sportello unico dell'edilizia.

ART. 21 – RECINZIONI

Chiunque voglia recintare le aree di proprietà nelle zone omogenee "B" – "C" e "D" deve rivolgere istanza di permesso di costruire o D.I.A. ed attenersi a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.

Per le recinzioni relative agli edifici posti in zona "A1" vedi art. 22 "Centro storico" punto 1.8.

Per le recinzioni nelle zone agricole vedi art. 29 – Zona "E1" – agricola strategica.

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONE “A”

ART. 22 - ZONA “A1” - CENTRO STORICO

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona “A1” il centro storico, individuato in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona “A1” sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona "A1", gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

1 – Norme generali per il centro storico

Prescrizioni generali

1) Prospetti:

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate e le pitture sacre, devono essere salvaguardate e restaurate.

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell' ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

Le parabole non possono essere prospicienti le pubbliche vie e nei condomini dovranno essere centralizzate.(sulla copertura)

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato e concordati, escluso gli interventi di manutenzione ordinaria, con la Commissione del Paesaggio.

2) *Decorati ed ornamenti di edifici.*

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

3) *Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)*

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4) *Apparati strutturali:*

i portici e le logge devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche.

Devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5) *Solai*

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti, pertanto è possibile la sostituzione dei solai solo nel caso in cui non siano recuperabili con tecniche di consolidamento e sono possibili modifiche di quota qualora non stravolgano i fronti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) *Sottotetti:* è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro, a risanamento conservativo e a straordinaria manutenzione mantenendo comunque la sagoma, i profili e l'involucro. Per gli edifici per i quali sono ammessi la ristrutturazione edilizia con

mantenimento dello schema planimetrico e la ristrutturazione edilizia l'altezza massima è pari a mt. 9,50, comunque fino a tre piani fuori terra incluso il sottotetto da recuperare.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico. Devono essere pertanto evitate le aperture di tasche con terrazze. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o aperture a raso tetto (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, tegole o marsigliesi in cotto;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente sulla via;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a), b) e d) non possono essere frazionate con recinzioni fisse di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti dei palazzi, delle case padronali e di pregio non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private, esclusi servizi accessori, è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza degli edifici esistenti sopraccitati e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

Gli spazi liberi a verde e attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione, devono essere mantenuti.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti..

9) Posti macchina

Nella zona "A1", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Qualunque intervento sul patrimonio edilizio esistente che preveda la realizzazione di nuove unità abitative deve innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina per almeno un posto coperto per ogni unità abitativa.

10) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

2 – Categorie tipologiche

a) Chiese

Sono edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale.

b) Palazzi - case padronali – case ed elementi 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.

Elementi di pregio sono la torre civica, le santelle e i monumenti.

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) 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 (talvolta tre piani) 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.

e) Altre tipologie e case in linea

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, mentre le case in linea fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale e sono fronti di case a corte che si sono trasformate in quanto poste lungo le strade principali del centro.

f) Edilizia contemporanea

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

g) Capannoni

Sono capannoni e magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che si sono incastrati nel tessuto storico.

3 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 15)

a) - esercizi di vicinato;

b) – medie strutture di vendita max mq. 400;

d₂) – attività di esposizione;

e) - attività di ristorazione, bar.

6 – Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica,

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico e urbanistico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SIp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 400 di SIp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

4 – Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Il tamponamento delle parti aperte quali portici e logge è ammesso unicamente con serramenti a larga specchiatura in modo da lasciare leggibile l'orditura dei pilastri originari.

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;

per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,

b) eliminazione di pareti non portanti;

c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;

e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;

g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso è ammesso il tamponamento

3. Manutenzione straordinaria

Oltre a quanto previsto con il risanamento conservativo, sono ammessi anche il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Per gli edifici soggetti alla modalità di risanamento conservativo è ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo.

4. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

5. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

I fabbricati per attività produttive sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Con P.P. o P.R. sono ammesse la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti, con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

5 - Piani attuativi in atto

Per i Piani attuativi adottati o già approvati alla data di adozione del PGT continuerà ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo adottato o approvato fino a che non sia eventualmente richiesta una vera e propria variante del P.A.; la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T.

6. P.R. "Il Mulino"

Il complesso edilizio costituisce un sito storicamente unitario dedicato alla lavorazione dei metalli mediante un maglio mosso dalla forza motrice derivata dalla roggia Castellana (Dugale del Maglio) annessa ad un edificio ad uso agricolo del quale il maglio costituiva un elemento utile e collaterale, ancor più quando si è trasformato in mulino. Le linee di intervento progettuale sono volte alla salvaguardia dell'assetto tipologico originario mantenendo le caratteristiche dell'edificio a nord mediante un intervento di restauro, risanamento conservativo o straordinaria manutenzione e recuperando quelle dell'edificio produttivo a sud-est attraverso un processo di ripristino tipologico sulla scorta del materiale storico disponibile presso la biblioteca civica. Per i restanti corpi di fabbrica è consentita la ristrutturazione edilizia.

E' possibile aumentare i volumi esistenti di un max 10%; gli ampliamenti devono essere realizzati mantenendo la tipologia complessiva di casa a corte.

Per standard vedi Piano dei Servizi.

7. P.R. “La macina”

Il complesso edilizio è contraddistinto da un sito storicamente unitario costituito da un edificio agricolo con una corte delimitata a nord dal corpo principale, ad ovest da un corpo secondario destinato a residenza agricola, a sud da un corpo destinato ad accessorio agricolo ed a est dalla recinzione che separava dal brolo. Successivamente, nella metà del secolo scorso, anche questo lato è stato chiuso con un ulteriore corpo accessorio agricolo. Le linee di intervento progettuale devono mirare al ripristino dell'unitarietà del complesso edilizio mediante il risanamento conservativo e la straordinaria manutenzione del corpo principale posto a nord, la ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico per il corpo a sud-ovest. Per i restanti corpi di fabbrica è consentita la ristrutturazione edilizia con la facoltà di concentrare il volume sul lato sud e la costruzione di autorimesse in lato est, con la salvaguardia del portale d'entrata. E' inoltre previsto un collegamento ciclo pedonale all'interno del piano di recupero che consente il collegamento tra piazza Martiri della libertà, la piazza della Chiesa e via Giovanni XXIII. Per standard vedi Piano dei Servizi.

ART. 23 – ZONA “A2” - EDIFICI CON VALENZA TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA

Appartengono a questa classificazione gli edifici e i manufatti di interesse storico e tipologico sparsi nel territorio.

1 - Destinazioni d'uso

Essendo gli edifici a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 8 .

E' ammessa la destinazione d'uso di residenza 1) di cui al precedente art. 8 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

2 - Modalità di intervento

Per questi edifici sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e delle strutture con riferimento alla tav. 6 delle modalità di intervento con le specifiche previste per il centro storico.

Per coloro che hanno i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è ammesso l'ampliamento nei limiti previsti dall'art. 59 della stessa legge da realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non é comunque in alcun caso ammessa la chiusura dei portici e delle logge, qualunque sia la modalità di intervento ammessa.

Gli elementi da salvaguardare di cui alla tavola 6 del Piano delle Regole sono soggetti a restauro.

Per le parti contemporanee è ammessa la ristrutturazione edilizia, come definita al Capo 1, titolo III, art. 4.

Disposizioni particolari

- Per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato del cascinale per ogni proprietà esistente all'adozione del P.G.T. riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di Slp esclusi i locali accessori. Qualora non esistano si dovrà prevedere ai piani terra degli immobili ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del P.G.T.

In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

- Per gli edifici rurali di valore storico tipologico dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la totale riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo. Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 75.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

ART. 24 - ATTIVITA' EDILIZIA NELLE ZONE "A"

Modalità di presentazione dei progetti.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, (litografie) per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- 8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- 9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- 10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- 11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

In queste zone le ristrutturazioni, gli ampliamenti di immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 25 – ZONE “B”

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico

Si articolano in zona “B1”, “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità, oltre ad una zona “B3” rada con verde privato. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee. Tali tipologie di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 15)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

d₂) Attività di esposizione

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca;

n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;

o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2 - 3 - 6 – 8 per le tipologie previste sono ammissibili nella misura massima del 30% della SIp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici plurifamiliari con giardino**: sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) unità familiari

b) **edifici a schiera**: sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) **edifici a palazzina**: sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte**: sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali

- e) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari
- f) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive anche in disuso.

3 – Modalità di intervento

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all’art. 7 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a quattro, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all' esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d' obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti e non sono monetizzabili

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00.

E' possibile realizzare costruzioni a confine con il permesso del confinante da formalizzare con atto notarile trascritto e registrato.

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione; la loro trasformazione deve essere preceduta da P.R.

ART. 25.1 – ZONA “B1” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall’art. 4 con riferimento alle destinazioni d’uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l’U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) , b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c), d) , e), f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a), b) , c) , d), e).

RC – Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq. del lotto edificabile all’adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) , d) , e) = mt. 10,50
nel rispetto dei disposti di cui all’art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza minima dai confini: uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo mt. 5.00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' ammesso costruire garage e accessori a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento, con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2,60 per una superficie max di mq. 30 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Nell'edificazione di tali costruzioni accessorie devono osservarsi gli indici RC e UF della zona.

E' ammesso costruire garage e accessori a mt. 1,50 dai confini e dalle strade purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto a max quota +1,20 con riferimento alla quota 0,00 e abbiamo altezza interna fra pavimento e soffitto max pari a mt. 2,60. Tali fabbricati sono esclusi dal computo della Slp.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico nel rispetto comunque della distanza di mt. 10,00 fra fabbricati e della distanza dai confini, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre l'altezza massima di zona.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile.

Disposizioni particolari

Per il P.R. n. 2 già approvato dal Consiglio Comunale valgono le norme e la convenzione stipulata. .

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B1".

P.R. 1 –

Gli immobili interessati riguardano la Cascina Nodari posta in via Chiari

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: vedi zone "B"
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-tipologiche, architettoniche ed ambientali degli antichi edifici inclusi nel P.R., gli interventi edilizi previsti su detti edifici possono prevedere la ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma e delle strutture portanti.
Per eventuale nuova edificazione si fa riferimento ai parametri della zona "B1"
In assenza di P.R. sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria. .
- slp definita – mq. 1.200
- standard: .vedi Piano dei Servizi

P.R. 3 –

Gli immobili interessati riguardano l'area Turrini, posta in via Roma – via Giotto.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: vedi zone "B"
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-tipologiche, architettoniche ed ambientali degli antichi edifici inclusi nel P.R., gli interventi edilizi previsti su detti edifici debbono essere contenuti nel risanamento conservativo e della straordinaria manutenzione con possibilità di modifica delle facciate.
Per eventuale nuova edificazione si fa riferimento ai parametri della zona "B1"
In assenza di P.R. sono consentite solo la manutenzione ordinaria e straordinaria. .
- slp: definita – mq. 3.000
- standard: vedi Piano dei Servizi.

ART. 25.2 – ZONA "B2" – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti e di completamento con tipologia principalmente di case plurifamiliari con spazi a giardino.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq.; è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni sono consentite con la riconferma della tipologia esistente.

I lotti liberi prevedono le tipologie a), b), c), d), e).

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c), d), e) = mt. 10,50
nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza minima dai confini: uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo mt. 5,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' ammesso costruire garage e accessori a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della

soletta di m. 2,60 per una superficie max di mq. 30 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Nell'edificazione di tali costruzioni accessorie devono osservarsi gli indici RC e UF della zona.

E' ammesso costruire garage e accessori a mt. 1,50 dai confini e dalle strade purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto a max quota +1,20 con riferimento alla quota 0,00 e abbiamo altezza interna fra pavimento e soffitto max pari a mt. 2,60. Tali fabbricati sono esclusi dal computo della Slp.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico nel rispetto comunque della distanza di mt. 10,00 fra fabbricati e della distanza dai confini, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre l'altezza massima di zona.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile.

Disposizioni particolari

- Per il P.R. posto in via Tagliata – via IV Novembre già approvato valgono le norme e la convenzione stipulata. .

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B2".

- L'edificabilità della zona posta in via Roma di cui al mapp. 188p. del fg. 10 di ~ mq. 1.160 contrassegnata con lettera "F", potrà avvenire solo dopo la cessione dell' area all'Amministrazione Comunale in relazione all'attuazione dell'ambito di possibile trasformazione produttivo "F".

La sua attuazione segue le norme della zona "B2".

- L'edificazione sul mapp. 85 del fg. 1 dovrà essere attuata con permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione obbligatoria delle aree necessarie per la sistemazione della viabilità della zona.

- L'edificazione sui mapp. 84 e 86 del fg. 1 dovrà essere attuata con permesso di costruire convenzionato che preveda l'obbligo di realizzare a propria cura e spese la viabilità.

- Sul mapp. n. 289 del fg. 2 l'edificazione dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno mt. 7,50 in lato ovest verso la zona produttiva con l'obbligo di piantumazione.

- Per il lotto di proprietà comunale posto in via Don Lino Toninelli è prevista una Slp definita di mq. 550 per edilizia residenziale convenzionata. (rif. Relazione DdP pag. 103 – Dimensionamento residenziale).

ART. 25.3 – ZONA "B3" – EDILIZIA RESIDENZIALE RADA CON VERDE PRIVATO

E' una zona costituita da aree verdi a destinazione di giardino, orto, parco privato, broli.

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti o essere adeguatamente sostituite.

Destinazioni d'uso

In questa zona è ammessa la sola destinazione residenziale.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alla destinazione d'uso ammessa.

Sono ammessi unicamente edifici plurifamiliari con giardino.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq.

H – Altezza: max mt. 7,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DC – Distanza minima dai confini: uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' possibile inoltre ricavare cantine o garage completamente interrati con un max 1% di copertura dell'area destinata a verde privato riportando la terra di coltura e inserire viabilità sterrata di servizio e rampe di discesa a garage che vengano realizzati attigui alla viabilità pubblica e non interessino più del 2% dell'area.

ART. 26 - ZONA "C" – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Sono le zone residenziali i cui piani di lottizzazione sono stati approvati e già convenzionati o sono in corso di realizzazione. In tali zone gli interventi sono regolati dai relativi piani attuativi. Per le destinazioni d'uso valgono le disposizioni stabilite per le zone "B" e le norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 15).

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B2".

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

ART. 27 – ZONE “D”

Il P.G.T. identifica con le zone “D” le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature, oltre alle attività destinate al commercio e al terziario.

Si articolano in “D1” - zona commerciale terziaria consolidata e di completamento, “D2” – zona produttiva consolidata e di completamento e “D3” – zona produttiva di espansione in atto.

Modalità di intervento

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’art. 7 delle presenti norme.

- Gli interventi che risultano essere posti a confine con zone residenziali dovranno prevedere che le zone a standard (verde piantumato, parcheggio, verde privato) vengano dislocate in prossimità delle aree a destinazione residenziale; in modo che fra le aree produttive e quelle residenziali si preveda una fascia di rispetto adeguatamente piantumata.

- Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

- Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti: è consentita la ristrutturazione. Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall’attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

- Nelle zone “D” l’insediamento di nuove attività classificate insalubri, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l’impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell’attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;

- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria;

e che preveda in particolare:

- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

- Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l’inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell’impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una “convenzione ecologica”, di cui al comma precedente.

- Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l’attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l’adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle

emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

ART. 27.1 – ZONA “D1” – COMMERCIALE TERZIARIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D1” è costituita da aree sulle quali insistono attività commerciali e terziarie.

1 – Destinazioni d’uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d’uso:

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura max di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una SIp massima di mq. 50) solo nel caso di attività commerciali con copertura minima di mq. 300 (al netto della parte residenziale).

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale e terziario. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale:

- a) esercizi di vicinato,
- b) medie strutture di vendita,
- d₂) attività di esposizione,
- e) attività di ristorazione, bar,

6 – Terziaria

7 – Ricettiva – alberghiera

8 – Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale sportivo

- c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie,
- n) palestre senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico,
- o) scuole da ballo senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico,

9 – Di spettacolo

- c) ludico-ricreative ecc.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10,50 mt.

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

Distanza dalla carreggiata stradale come definita per legge: $D=H$ e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

Dovranno essere reperite le aree a standard per parcheggio relative alle funzioni commerciali-direzionali, come previsto dall'art. 15 delle presenti norme e dal Piano dei Servizi.

ART. 27.2 – ZONA “D2” – PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D2” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

1 – Destinazioni d’uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura max di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 300 (al netto delle parti residenziali).

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

3 - Commerciale nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

a) esercizi di vicinato per generi non alimentari,.

b) medie strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti.,

d) attività di deposito,

d₁) commercio all'ingrosso,

d₂) attività di esposizione,

e) attività di ristorazione, bar

4 – Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

5 - Di autotrasporto:

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

11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,20 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 12,00 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave fatte salve maggiori altezze dettate da particolari esigenze e autorizzate dall'amministrazione

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

Distanza dalla carreggiata stradale come definita per legge: $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 15% - SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi pertinenziali: minimo 20% della Slp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Disposizioni particolari

- Per il mapp. n. 163 del fg. n. 5 l'edificazione è subordinata a piano attuativo che preveda il completamento della viabilità prevista nella tavola dell'uso del suolo del Piano delle Regole e degli standard previsti dal Piano Servizi.

ART. 27.3 – ZONA “D3” – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi adottati o approvati ed ancora vigenti e in corso di attuazione.

1 – Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni previste per la zona “D2”.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo. Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona “D2”.

ART. 28 – PIANI DI RECUPERO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALI E TERZIARI

Sono zone edificate in diverse epoche per funzioni produttive tradizionali o raramente terziarie, che hanno subito cambi di destinazione d'uso in terziario in assenza o in carenza dei prescritti standard di legge, in particolare per quanto attiene le pertinenze da destinare a parcheggio.

In queste zone gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero inerente i vari comparti edificatori così come perimetrati sulle tavole di uso del suolo del PdR.

In assenza di P.R. sono ammesse unicamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, per i piani di recupero contraddistinti con i numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura max di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) solo nel caso di attività commerciali e terziarie con copertura minima di mq. 300.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale e terziario. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale:

- a) esercizi di vicinato, .
- b) medie strutture di vendita per generi non alimentari,
- d) attività di deposito,
- d₂) attività di esposizione,
- e) attività di ristorazione, bar
- f) centri di telefonia in sede fissa

6 – Terziaria

7 – Ricettiva - alberghiera

8 – Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale sportivo

9 – Di spettacolo

Per i piani di recupero contraddistinti con i numeri 4) e 6) sono ammesse anche le medie strutture di vendita per generi alimentari.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,20 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del comparto

H - Altezza: max 10,50 mt.

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

Distanza dalla carreggiata stradale come definita per legge: $D=H$ e mai inferiore a mt. 10,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

Dovranno essere reperite all'interno dei vari comparti le aree a standard per parcheggio relative alle funzioni commerciali-direzionali, come previsto dall'art. 15 e dal Piano dei Servizi..

CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 29 – ZONA “E1” AGRICOLA STRATEGICA

Nelle aree destinate all'agricoltura 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 e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

8 - Attività private o pubbliche di servizio sociale, sanitario o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale:

f) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale; tali destinazioni d'uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato da parte dei soggetti interessati, che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità.

12 - Attività agricola:

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

b) attività agrituristica;

c) attività florovivaistica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui agli artt. 59-60 della L.R. 12/2005 successive modifiche.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

A tutte le aree ricadenti nella zona “E1” è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dall'art. 55 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Per gli edifici residenziali e per le attrezzature e infrastrutture produttive esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico e ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento (si dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni) e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

Per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano. Anche in tal caso dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.

Per quanto riguarda le coperture è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi o in materiali simili, ovvero con materiali similari per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologico rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue (tipo a nastro).

Per gli edifici residenziali è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri. .

Le recinzioni dei fondi, sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di m. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazione e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee in rete fino a m. 2,00.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per gli insediamenti agricoli, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e paesaggistico-ambientale con rete metallica con altezza massima mt. 1,20 e/o siepi autoctone.

Nella zona "E1" sono esclusi gli interventi che prevedano:

- 1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;
- 2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- 3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dall'art. 35 e dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14 e dalle successive normative regionali inerenti gli interventi estrattivi in fondi agricoli.

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;

- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:

a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione

Per quanto riguarda l'aspetto legislativo (Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia – Modifica Titolo 3°Capo X del Reg. Loc. Igiene) son o state definite tre classi di dimensioni aziendali corrispondenti alle indicazioni previste dal punto 3.10.5 – Allevamenti di animali: distanze

Le classi individuate sono:

- Allevamenti a carattere familiare

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li totali.

- Allevamenti di medie dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca), Equini - max 200 capi o peso vivo max 900 q.li;

Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

Ovini, Caprini – max 250 capi o peso vivo max 100 q.li

Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi - max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

- Allevamenti di grandi dimensioni

Bovini, Equini, Suini, Vitelli a carne bianca, Ovini, Caprini, Conigli, Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi – con un numero di capi e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraindicati per gli allevamenti di medie dimensioni.

a2) Distanze minime per la costruzione di nuovi allevamenti

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime di seguito specificate secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

	da zone edificate di PGT(*)	da case isolate abitate da terzi
ALLEVAMENTI CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal R.A. della LR 37/93, art. 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	50 m
BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 ql	200 m	50 m
OVINI – CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA Numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
ALLEVAMENTI CANI GATTILI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – SUINI – CONIGLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraspecificati	500 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

(*) zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

La delibera dell'ASL di Brescia n. 797 del 17/11/2003 dà la facoltà di stabilire diverse distanze dalle zone edificabili di PGT in rapporto alla dotazione di idonei e certificati sistemi di tutela e comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.

ALLEVAMENTI ESISTENTI

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

a3) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende ortoflorovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.

H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a3.2) Serre

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale

H = max 7,50 mt.

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5,00

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma a3.1) e a3.2) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, 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 del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

a4) Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

a_{4.1}) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

Considerato che il territorio agricolo di Castelcovati ai sensi della normativa vigente è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Ciò è richiesto anche se l'attività di allevamento non è ancora in corso o viene modificata dall'ampliamento richiesto, ossia deve essere presentata tutta la documentazione richiesta per l'autorizzazione all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, utilizzando i dati tecnici (specie allevata, peso vivo, forme di governo, tipologie di refluo, superficie disponibile per lo spandimento, stoccaggi ecc.) corrispondenti alle caratteristiche progettuali dell'allevamento in progetto.

Allevamenti di grandi dimensioni

Sono considerati allevamenti di grandi dimensioni, gli allevamenti definiti più sopra, nella sezione "Classificazione degli allevamenti per dimensione".

Per gli allevamenti di grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un accordo di programma comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di un accordo di programma.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, **solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Castelcovati o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A..**

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".

I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un

componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.**
- **dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

a_{4.2}) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

Le norme sopraelencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del comune di Castelcovati definiti "vulnerabili" dagli enti sovracomunali.

Nel caso tale classificazione venisse modificata, e la vulnerabilità dei suoli venisse determinata attraverso analisi pedologiche, per motivazioni precauzionali entrano in vigore le norme che seguono.

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica.

La **Relazione Tecnica** dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. La **descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento**, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A..

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

2. Il **Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici**.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che, anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti), non si ritiene sufficiente presentare il P.U.A./P.O.A. come previsto dalle normative vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti.

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale

un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

3. Il **Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.**

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. legge 93/80 ora L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà, in conduzione o in affitto, secondo i limiti di cui al seguente elenco:

colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Al di sotto di tale dimensione di superficie per qualsiasi richiesta di nuova costruzione abitativa dovrà essere prodotta una relazione agronomica specialistica che dimostri la possibilità economica di esercitare in modo seriamente remunerativo imprese agricole anche per tali superfici aziendali, avuto riguardo al contesto agricolo locale.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq SIp
UF	= max 0,02 mq/mq. SIp nel caso di attività florovivaistica
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 7,50
DF	= minimo mt. 15,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

Disposizioni particolari

- Con permesso di costruire convenzionato l'immobile posto sul mappale n. 327 del fg. 2 potrà essere destinato per il 40% a deposito automezzi.

- E' possibile in tale zona localizzare cliniche veterinarie vincolando la destinazione dell'immobile con permesso di costruire convenzionato.

ART. 30 – ZONA “E2 – AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

In considerazione delle caratteristiche ambientali tipiche dell'agricoltura, tale zona assume una importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di cuscino tra le aree di espansione residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.

Sono vietate le nuove stalle o costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T., nella misura del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie).

Per le distanze e le altezze vedi zona “E1” agricola .

Sono vietati gli allevamenti intensivi.

E' ammessa la residenza al servizio dell'azienda agricola nel rispetto degli indici e prescrizioni della zona “E1”.

E' ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti.

Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ubicati nella zona “E1” che intendono realizzare in detta zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, ubicati nella zona “E2” con gli stessi indici e prescrizioni della zona “E1”.

Per le recinzioni vedi zona “E1”.

Nella zona “E2” sono esclusi gli interventi che prevedano:

1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;

2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;

3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dall'art. 35 e dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14 e dalle successive normative regionali inerenti gli interventi estrattivi in fondi agricoli.

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

ART. 31 – ZONA “E3” - SERRE

E' una zona con destinazione d'uso specifica per serre a protezione di colture florovivaistiche ed ortofrutticole e la commercializzazione di prodotti inerenti l'attività e complementari quale esercizio di vicinato.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

A questa zona è riconosciuta una superficie coperta pari al 50% dell'area interessata, compresi gli spazi di vendita.

H max = mt. 6 ,00

Per altri parametri vedi zona “E1”.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

ART. 32 – EDIFICI IN ZONE AGRICOLE NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

Gli edifici posti in zone agricole e ambientali, classificati nelle tavole di uso del suolo (P.d.R.) come edifici non adibiti ad usi agricoli in zone agricole e ambientali, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento fino a un massimo del 20% della Slp esistente alle seguenti condizioni:

- 1) destinazioni d'uso ammesse con riferimento al precedente art. 8:
 - 1 – residenziale
- 2) gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali,
- 3) l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata,
- 4) gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia,
- 5) le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.
- 6) L'ampliamento non è cumulabile con ampliamenti consentiti da eventuali norme speciali nazionali o regionali ancorché transitorie.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.
Per le recinzioni vedi zona "E1".

CAPO IV - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

ART. 33 - DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' E NORME GEOLOGICHE E SISMICHE DI ATTUAZIONE

FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, N. 12 e con riferimento ai criteri descritti nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/7374 del 28/05/2008 il territorio di Castelvati è stato suddiviso in due classi di fattibilità geologica (rispetto alle quattro previste dalla normativa) tenuto conto dei singoli aspetti litologici, geomorfologici, idrogeologici, geotecnici, sismici e di vulnerabilità emersi dallo studio ed evidenziati nella carta dei vincoli e di sintesi (TAV.5).

Le classi vengono distinte in sottoclassi in funzione di diversi fattori e problematiche che interessano il territorio o dei vincoli esistenti:

- rete idrografica minore;
- zone di esondazione
- zona di rispetto di opere di captazione pubbliche;
- vulnerabilità delle acque sotterranee;
- aree a pericolosità sismica locale;
- caratteristiche geotecniche
- PAI

Qualora si verifichi la sovrapposizione di più sottoclassi sulla stessa area, in carta sono rappresentate le rispettive sigle, in modo da evidenziare tutte le problematiche esistenti. All'interno di queste aree valgono le limitazioni più restrittive.

La carta, redatta alla scala dello strumento urbanistico comunale, dovrà essere utilizzata congiuntamente alle seguenti "norme geologiche di attuazione" che ne riportano la relativa norma d'uso.

Alla Carta di fattibilità geologica vengono sovrapposte le aree soggette ad amplificazione sismica locale (desunte dalla carta di pericolosità sismica) e le aree ad elevata vulnerabilità (desunte dall'analisi sulla vulnerabilità calcolata sia attraverso il metodo SINTACS che quelle proposte dalla Regione Lombardia ai sensi della DGR 8/3297 del 11/10/06). Tali informazioni sono state riprese dalla TAV 4.

Le norme tecniche relative alla sismicità e alle nuove aree vulnerabili dovranno essere riportate integralmente nel Piano delle Regole oltre che nel Documento di Piano del P.G.T., a supporto del quale lo studio geologico è stato realizzato.

Sono state istituite le classi di fattibilità geologica, elencate partendo dalle classi più elevate a cui corrispondono le limitazioni più restrittive.

CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Rientrano in questa classe le aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità nelle quali sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle infrastrutture tese alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della Legge Regionale 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; a tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali infrastrutture da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Viene suddivisa nelle seguenti tre sottoclassi:

Aree di fattibilità di Classe 4a

Descrizione: fascia di tutela assoluta pozzi comunali (raggio 10 m).

Prescrizioni: le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi una estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

Aree di fattibilità di Classe 4b

Descrizione: fascia di rispetto dei corsi d'acqua così come previsto nello studio del Reticolo Idrico Minore.

Prescrizioni: Lungo il percorso di corsi d'acqua sono presenti fasce di rispetto di diversa ampiezza, a partire dalla sommità degli argini. Entro queste fasce sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

La restrizione della fattibilità va soprattutto intesa a tutela del reticolo idrografico naturale e artificiale spesso influenzato negativamente da strutture che hanno determinato una riduzione della sezione idraulica. Sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto saranno consentiti solo gli interventi di difesa idraulica e recupero ambientale; **sono indispensabili le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.**

Si vedano a tale proposito le norme inserite nello studio sul reticolo idrico minore del territorio comunale circa gli interventi vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti e gli interventi consentiti.

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe vengono raggruppate tre sottoclassi:

Aree di fattibilità di Classe 3a

Descrizione: Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale.

Prescrizioni: Sono consentite tutte le tipologie di intervento tranne le attività produttive potenzialmente idroinquinanti per la cui realizzazione dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo adeguati.

Oltre a quanto fissato dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti "Norme Tecniche per le Costruzioni" del 14/01/2008, in tali aree valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

– Caratterizzazione dei terreni mediante prove geotecniche dirette come prove penetrometriche, scavi esplorativi e sondaggi geognostici che verifichino oltre alla natura e alle caratteristiche geomeccaniche del terreno, anche il tipi di suolo, effetti sismici di sito, spettri di risposta.

– Valutazione del carico unitario ammissibile (SLU) e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione a seconda delle ipotesi strutturali di progetto

L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).

Aree di fattibilità di Classe 3b

Descrizione: aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dal D. Lgs.11 maggio 1999 n. 152, dal D.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

Prescrizioni: In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di acque reflue nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

Per le aree di nuova edificazione è d'obbligo la redazione di una relazione geologica e geotecnica con opportune indagini geognostiche ai sensi del D.M. 14/01/2008 per verificare direttamente le caratteristiche del suolo e del sottosuolo

CLASSI 1 E 2 DI FATTIBILITÀ: NON INDIVIDUATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SISMICO

Si può notare come nei casi visti i valori di F_a calcolati siano al di sotto dei valori di soglia e quindi la normativa nazionale copra bene gli effetti di sito. Pertanto, date le buone proprietà geotecniche dei depositi esaminati nei vari siti, l'applicazione dello spettro elastico previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (DM 14/01/08) è sufficientemente cautelativo. Per il territorio comunale di Castelcovati non si hanno quindi prescrizioni specifiche, da un punto di vista sismico, per la progettazione.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE NUOVE AREE VULNERABILI

La nuova carta della vulnerabilità, ottenuta come sintesi di tutte le informazioni già a disposizione del sottoscritto professionista è stata sovrapposta alla Carta di Fattibilità Geologica e delle Azioni di Piano senza modificazioni delle classi di fattibilità geologica definite in precedenza; la nuova carta della fattibilità è stata integrata con le prescrizioni valide per tutto il territorio comunale derivanti dalle sopra citate normative di riferimento relative alla vulnerabilità del primo acquifero in caso di nuove opere che possano comportare pericolo di inquinamento.

SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE IN CASO DI AMPLIAMENTI O NUOVI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED IMPIANTI DI INDUSTRIE CHIMICHE ED ARTIGIANALI A RISCHIO DI SMALTIMENTO DI INQUINANTI IN SENSO GENERALE, DOVRA' ANCHE ESSERE ESEGUITA

UNA ANALISI APPROFONDATA DELLA VULNERABILITÀ LOCALE CON METODOLOGIE ADEGUATE CHE VERRANNO IN SEGUITO PROPOSTE DALLA REGIONE.

Attualmente La Regione Lombardia non ha ancora definito con precisione il tipo di metodo ufficiale da applicare per l'analisi della vulnerabilità ma è consigliata tuttavia un approfondimento geopedologico ed idrogeologico che può avvalersi dei criteri tipo DRASTIC, SINTACS O GOD

Le indicazioni in merito alle fattibilità geologiche non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”. Ogni intervento edilizio (nuovo intervento, ristrutturazione, ampliamento, rifacimento) dovrà essere prodotto ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 e dovrà quindi contenere anche una specifica indagine geologica e geotecnica direttamente eseguita con prove in sito (prove penetrometriche, scavi e/o sondaggi). I risultati delle prove geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della banca dati geologica comunale. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio.

CAPO V - QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 34 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 14 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

Smaltimento acque meteoriche:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 - indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti - ancorché parziali - della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'Al. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:

"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili

di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo”.

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di “documentazione di impatto acustico” o di “valutazione previsionale di clima acustico” da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo “*Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.*”

Requisiti acustici passivi degli edifici

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

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale

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

Inquinamento luminoso:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 “Attuazione della direttiva

2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

Aspetti ambientali

Nell'attuazione degli interventi previsti dalle presenti norme, è necessario individuare e risolvere eventuali criticità ambientali con specifici accorgimenti.

ART. 35 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico del P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

ART. 36 - RETE ECOLOGICA COMUNALE

Tutti i progetti di opere devono adeguarsi alle indicazioni e raccomandazioni relative alle norme della rete ecologica comunale riportate nel Documento di Piano (art. 24)

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 37 – INTERVENTI IN CORSO

Le aree disciplinate da Piano Attuativo vigente o già adottato in data anteriore all'adozione del presente P.G.T. continuano ad essere regolate dalle prescrizioni del Piano Attuativo stesso, fino alla scadenza del medesimo.

Ad esso sono ammesse, laddove consentito dalla vigente legislazione regionale, soltanto varianti ai sensi della L.R. n 12/2005 e successive modifiche, ovvero per adeguamento alle nuove previsioni e norme di P.G.T.

I permessi di costruire e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del P.G.T., rimangono valide fino a loro eventuale decadenza ai sensi della legislazione urbanistica.

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	pag.	1
PARTE I	NORME GENERALI	“	1
Titolo I	Disposizioni preliminari	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
Titolo II	Indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Titolo III	Tipi di intervento – Norme per le ristrutturazioni – Strumenti di attuazione	“	7
Art. 4	Interventi edilizi	“	7
Art. 5	Norme per le ristrutturazioni	“	8
Art. 6	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	“	8
Art. 7	Strumenti di attuazione	“	9
Titolo IV	Destinazioni d’uso e loro mutamenti	“	11
Art. 8	Destinazioni d’uso	“	11
Art. 9	Mutamenti di destinazione d’uso	“	13
Art. 10	Mutamenti di destinazione d’uso con opere	“	13
Titolo V	Aree con limitazioni o vincoli	“	14
Art. 11	Zone e fasce di rispetto - arretramento dell’edificazione	“	14
Art. 12	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	16
PARTE II	LE ZONE E L’USO DEL SUOLO	“	17
Titolo I	Disposizioni generali	“	17
Art. 13	Suddivisione in zone omogenee	“	17
Art. 14	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	17
Titolo II	Norme particolari	“	18
Art. 15	Insedimenti commerciali	“	18
Art. 16	Discoteche e sale da ballo, di intrattenimento musicale e danzante, circoli, attività di somministrazione bevande		20
Art. 17	Impianti di distribuzione carburanti	“	21
Art. 18	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	“	21
Art. 19	Impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili (F.E.R.)	“	23
Art. 20	Depositi attrezzi da giardino	“	23
Art. 21	Recinzioni	“	23
CAPO II	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	“	24
Titolo I	Zona “A”	“	24
Art. 22	Zona “A1” Centro storico	“	24
Art. 23	Zona “A2” – Edifici con valenza tipologica e architettonica	“	31
Art. 24	Attività edilizia nelle zone “A”	“	32
Titolo II	Edilizia residenziale contemporanea	“	33
Art. 25	Zona “B”	“	33
Art. 25.1	Zona “B1” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento	“	34

Art. 25.2	semintensiva Zona "B2" – Edilizia residenziale consolidata e di completamento	"	36
Art. 25.3	estensiva Zona "B3" – Edilizia residenziale rada con verde privato	"	37
Art. 26	Zona "C" – Edilizia residenziale di espansione in atto	"	38
Titolo III	Edilizia produttiva	"	39
Art. 27	Zone "D"	"	39
Art. 27.1	Zona „D1“ – commerciale terziaria consolidata e di completamento	"	40
Art. 27.2	Zona "D2" – produttiva consolidata e di completamento	"	41
Art. 27.3	Zona "D3" – produttiva di espansione in atto	"	42
Art. 28	Piani di recupero di riqualificazione urbanistica commerciali e terziari	"	42
CAPO III	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	"	44
Art. 29	Zona "E1" – agricola produttiva	"	44
Art. 30	Zona "E2" – agricola di salvaguardia	"	51
Art. 31	Zona "E3" - serre	"	51
Art. 32	Edifici in zone agricole non adibiti ad uso agricolo	"	52
CAPO IV	CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA	"	53
Art. 33	Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche e sismiche di attuazione	„	53
CAPO V	QUALITA' DEL PROGETTO	"	57
Art. 34	Aspetti ambientali di progetto	"	57
Art. 35	Esame paesistico dei progetti	"	59
Art. 36	Rete ecologica comunale	"	59
CAPO VI	NORME TRANSITORIE E FINALI	"	60
Art. 37	Interventi in corso	"	60