

SOMMARIO:

TITOLO I - NORME GENERALI	2
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE	2
ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	3
ART. 3 AREE DI PERTINENZA	6
ART. 4 DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 5 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	15
ART. 6 ZONE B1 DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	16
ART. 7 ZONE RESIDENZIALI B2 E B3 DI COMPLETAMENTO.....	20
ART. 8 ZONE RESIDENZIALI C CONFORMATE	20
ART. 9 NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI	21
ART. 10 ZONA D1 PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	23
ART. 11 EDIFICI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”	23
ART. 12 ZONA CASCINE	26
ART. 13 ZONA E.....	27
ART. 14 ZONA DI TUTELA E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO	28
ART. 15 ZONE DI RISPETTO	29
ART. 16 ZONA VERDE PRIVATO	29
ART. 17 VIABILITÀ.....	29
ART. 18 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	30
ART. 19 ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	31
TITOLO II – PIANO PAESISTICO COMUNALE.....	32
ART. 20 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	32
ART. 21 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	32
ART. 22 VERIFICA DELL’INCIDENZA DEI PROGETTI.....	33
ART. 23 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	33
ART. 24 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	34
ART. 25 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	35
ART. 26 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	35
ART. 27 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI	35
ART. 28 TUTELA IDROGRAFICA.....	36
ART. 29 NORMATIVA GEOLOGICA.....	37
ART. 30 INTERVENTI PROGETTUALI.....	37
TITOLO III – NORME PER IL COMMERCIO	37
ART. 31 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)	37
ART. 32 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.....	38
ART. 33 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)	39
TITOLO IV SCHEDE NORMATIVE	40
ART. 34 SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE DALLA TAVOLA C 1, DI CUI ALL’ART. 8, COMMA 6.....	40

7 Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.
Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.
- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.
- 2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):
- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
 - b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
 - c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
 - d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agriturismo-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)

- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Arpa, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse. I depositi a cielo aperto devono essere di norma evitati e, qualora realizzati, predisposti su idonee pavimentazioni impermeabili, dotate di sistemi di contenimento e di gestione delle acque meteoriche di dilavamento in conformità alle disposizioni vigenti.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 **Attività commerciali ed attività assimilabili**

- 2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.
- 2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.
- 2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
- 2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.
- 2.c.1.6 **Pubblici esercizi:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).
- 2.c.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.
- 2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.
- 2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso.**

2.c.2 **Attività direzionali**

- 2.c.2.1 **Uffici.**
- 2.c.2.2 **Studi professionali.**

2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

2.c.2.4 **Centri di ricerca.**

2.c.3 **Attività alberghiere**

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, ecc.

2.c.3.2 **Motels.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

2.c.3.4 **Convivenze assistenziali–residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).

2.c.3.5 **Residences/case albergo**

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.

2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.** Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty–farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero.

3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

- 3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:
- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
 - condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
 - rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
 - rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
 - rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
 - rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
 - relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.

- 3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**

3.b.5 **Caserme**

3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

2 Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

3 La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

4 Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto.

5 Costituisce cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di edifici privi di destinazione in atto da più di tre anni (edifici dismessi).

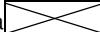
6 Fatto salvo quanto previsto nella specifiche norme contenute negli articoli seguenti, nonché quanto stabilito nella normativa degli strumenti urbanistici vigenti di livello sovraordinati, le destinazioni d'uso non consentite sono quelle riportate nella seguente tabella A.

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO		AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO					
SIGLA AZZONAMENTO		B1	B2 e B3	C	D2 e T	D1	CASCINE
ARTICOLO NORMATIVA		ART.6	ART. 7	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART.12
1) RESIDENZA							
1.a	Abitazioni urbane				X	X	
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura	X	X	X	X	X	
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività						
1.d	Abitazioni collettive				X	X	X
1.e	Accessori alla residenza						
2) ATTIVITA' ECONOMICHE							
2.a Attività Agricole							
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo	X	X	X	X	X	
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	X	X	X	X	X	
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva	X	X	X	X	X	
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura	X	X	X	X	X	
2.a.5	Attività agrituristiche	X	X	X	X	X	
2.b Attività Industriali e artigianali							
2.b.1	Attività industriali	X	X	X			X
2.b.2	Attività artigianali	X	X	X			X
2.b.3	Depositi a cielo aperto	X	X	X			X
2.c Attività terziarie							
Attività commerciali ed affini							
2.c.1.1	Esercizi di vicinato						
2.c.1.2	Medie strutture di vendite	X	X	X	X	X	X
2.c.1.3	Grandi strutture di vendite	X	X	X	X	X	X
2.c.1.4	Centri commerciali	X	X	X	X	X	X
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni	X	X	X	X	X	X
2.c.1.6	Pubblici servizi						
2.c.1.7	Distributori di carburante	X	X	X			X
2.c.1.8	Artigianato di servizio						
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso	X	X	X			X
Attività direzionali							
2.c.2.1	Uffici						X
2.c.2.2	Studi professionali				X	X	X
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				X	X	X
2.c.2.4	Centri di ricerca	X	X	X			
Attività alberghiere							
2.c.3.1	Alberghi						
2.c.3.2	Motels	X	X	X			
2.c.3.3	Campeggi	X	X	X	X	X	X
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali				X	X	
2.c.3.5	Residence/casa albergo				X	X	
Servizi Privati di interesse pubblico							
2.c.4.1	Attrezzature priv. Culturali e per lo spettacolo				X	X	
2.c.4.2	Parcheggi privati di uso pubblico						
2.c.4.3	Attr. Sportive private non spettacolari						
2.c.4.4	Attr. Sportive private spettacolari	X	X	X	X	X	
2.c.4.5	Attr. Private per la salute				X	X	

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO					
	B1	B2 e B3	C	D2 e T	D1	CASCINE
SIGLA AZZONAMENTO	ART.6	ART. 7	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART.12
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE						
3.a Attrezzature computabili per dotazione aree a standard						
3.a.1 Servizi ed attr. Pubblici e di uso pubb. Generale						
3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta					
3.a.1.2	Verde pubblico					
3.a.1.3	Strutture scolastiche					
3.a.1.4	Strutture per il gioco e lo sport					
3.a.1.5	Strutture per attività assistenziali					
3.a.1.6	Strutture sanitarie terapeutiche					
3.a.1.7	Strutture per attività culturali					
3.a.1.8	Strutture per attività sociali ricreative					
3.a.1.9	Strutture per servizi amministrativi					
3.a.1.10	Strutture per attività di servizio alle imprese					
3.a.2	Attrezzature per servizi religiosi					
3.b Attrezzature non computabili per dotazioni di aree standard						
3.b.1	Opere di urbanizzazioni: mobilità					
3.b.2	Opere di urbanizzazioni:rete impiantistica					
3.b.3	Impianti ecologici					
3.b.4	Attrezzature cimiteriali					
3.b.5	Caserme					
3.b.6	Sedi di ass. culturali, di volontariato, di partiti					

destinazione d'uso non consentita 

destinazione d'uso consentita con limitazioni 

ART. 5 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

1 Le zone B (residenziale di recupero e di completamento a media e a bassa densità) sono destinate alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili.

2 Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

3 Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate (zone B) devono tendere a salvaguardare gli allineamenti esistenti: tale prescrizione prevale sull'eventuale distanza minima dai confini di proprietà.

4 Sono consentite distanze inferiori all'indice Dc in caso di:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di edifici esistenti con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,80;
- soprizzo e/o ampliamento che non riduce la distanza esistente;

funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

3 L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata per le aree di cui al comma 1, dai seguenti indici e parametri:

It: 1,20 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 11,50

Dc: m 5,00

4 Per i lotti del vigente Piano di Zona C.I.M.E.P. l'edificazione avverrà nel rispetto degli indici, dei parametri e delle specifiche norme vigenti.

5 La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario.

6 Gli ambiti individuati nella Tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (C1) da apposito perimetro sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato; nell'ambito della convenzione sono stabiliti i limiti di edificabilità, che non possono essere superiori a quelli stabiliti per le corrispondenti destinazioni d'uso dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dalle schede normative specifiche e le aree di cessione per la realizzazione di servizi, secondo quanto specificato dalle schede normative di cui al Titolo IV, art. 34 delle presenti norme.

ART. 9 NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

1 Le zone D (produttiva esistente, di completamento e di espansione) e T (terziaria esistente) sono specificamente destinate all'attività di produzione rispettivamente di beni e di servizi.

2 È esclusa la destinazione d'uso residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei seguenti limiti:

- le unità residenziali, destinate ai titolari o ai custodi delle unità produttive, non potranno eccedere il numero di due per unità produttiva e la Slp complessiva di mq. 300;
- la Slp con destinazione residenziale non potrà essere superiore a quella dell'unità produttiva;
- le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di concessione edilizia.

3 Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti. Tutti gli insediamenti produttivi devono comunque garantire l'adozione di idonei impianti tecnologici onde assicurare la innocuità di tutti i tipi di scarichi, quale condizione preliminare per ottenere l'autorizzazione o la concessione a realizzare qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione. E comunque gli interventi devono adottare soluzioni tecnologiche che forniscano ulteriori garanzie di contenimento degli impatti.

4 Nelle zone D sono destinazioni compatibili le seguenti attività, purché di pertinenza con l'attività produttiva di tipo industriale-artigianale: uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi per attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi per le merci prodotte direttamente dall'attività insediata o con essa affini. Sono altresì ammesse le attrezzature di natura sociale o ricreativa.

5 Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a

salvaguardare gli allineamenti esistenti: tale prescrizione prevale sull'eventuale distanza minima dai confini di proprietà.

6 Sono consentite distanze inferiori all'indice Dc in caso di:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di edifici esistenti con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,80;
- sopralzo e/o ampliamento che non riduce la distanza esistente;
- costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe;
- convenzione con il confinante.

ART. 10 ZONA D1 PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1 La zona è destinata all'insediamento di attività produttive e compatibili ai sensi del precedente art. 9.

2 L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf : 0,7 mq./mq.

Rc : 50 %

H max : m 10,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

3 Nel caso di insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentano ampliamenti inferiori al 10 % della SIp esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, una volta sola, incrementi massimi del 10 % esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

4 Fino alla scadenza restano applicabili i piani esecutivi vigenti alla data di adozione del PGT, ancorché in attesa di stipula della convenzione, ivi compresi i relativi obblighi di urbanizzazione.

ART. 11 EDIFICI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”

1 Sul territorio comunale sono identificati, in conformità ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, ambiti, edificati e non edificati, che rivestono particolare interesse dal punto di vista storico e paesistico:

- a. edifici e complessi di valore di valore storico, architettonico e paesistico, nonché manufatti della storia agraria, considerati “emergenze”, segnalati dal PTC del parco Sud ed integrati dal PRG;
- b. edifici di valore storico-paesistico segnalati dal PGT come “edifici meritevoli di conservazione”;
- c. insediamenti rurali di interesse paesistico, segnalati dal PTC del parco ed insediamenti rurali di interesse paesistico segnalati dal PGT;
- d. nuclei rurali di interesse paesistico di San Novo e di Pioltino;
- e. percorsi di interesse storico e paesistico;
- f. marcite;
- g. rogge e fontanili.
- h. il naviglio Pavese

2 La disciplina urbanistica dei beni ed ambiti di cui al comma precedente è quella prevista negli articoli specificamente riferiti alla singola categoria dalla presente normativa.

3 Il presente articolo ed il titolo II recano la disciplina paesistica, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in particolare quanto alle previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati. Gli indirizzi di tutela paesistica di tali beni ed ambiti sono indicati nel “Repertorio” e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio della autorizzazione paesaggistica ai sensi della vigente normativa in materia.

TITOLO IV SCHEDE NORMATIVE

ART. 34 SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE DALLA TAVOLA C 1, DI CUI ALL'ART. 8, COMMA 6.

Area in fregio a Via Vittorio Veneto (Badile)

DESTINAZIONE	AREA	DI CUI EDIFICABILE	INDICE mc/mq	EDIFICABILITÀ mc	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI
	mq					
RESIDENZIALE	3.360	1.250	1,50	1.875	1210	900

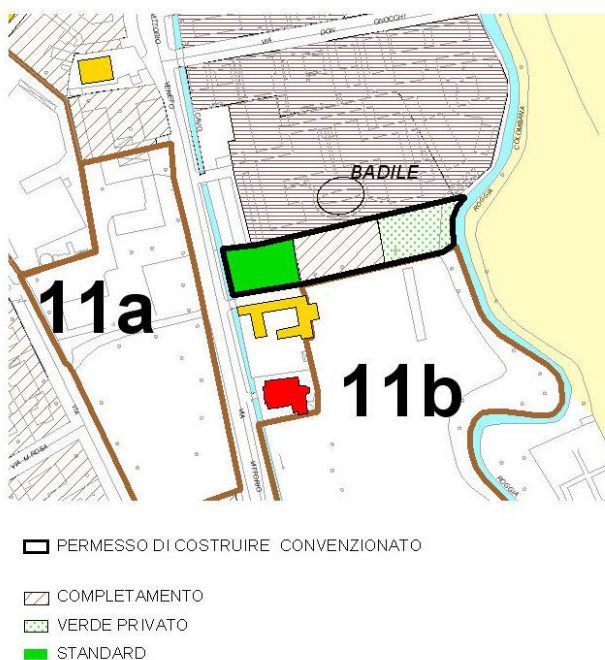


Figura 1 Estratto dalla Tavola A24 (area A)

L'area è collocata al margine sud dell'abitato di Badile, a naturale completamento di un insediamento residenziale già realizzato. Sarà realizzata con permesso di costruire convenzionato.

Confina ad ovest con la Via Vittorio Veneto.

È prevista una fascia di verde privato a tutela del corso della Roggia Colombana.

Il parcheggio, già esistente in fregio alla Via Vittorio Veneto, va mantenuto e dimensionato come dalla scheda sopra riportata.

La volumetria massima realizzabile è di 1.875 mc a destinazione residenziale; è consigliabile che la disposizione di tale volumetria sia tale da rapportarsi agli edifici esistenti nell'area a nord, operando una chiusura formale dell'impianto planivolumetrico.

Area in fregio a Via Longarone (Rinascita)

DESTINAZIONE	AREA	DI CUI EDIFICABILE	INDICE mq/mq	EDIFICABILITÀ mq	VERDE PRIVATO	VERDE PUBBLICO
	mq					
TERZIARIA	5.507	1200		820	2387	2300

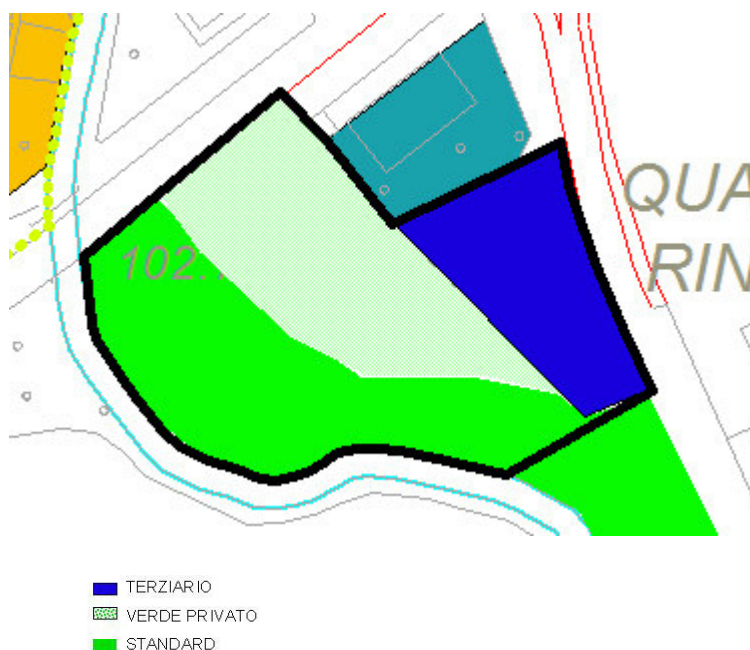


Figura 2 Estratto dalla Tavola A24 (area A)

L'area è collocata al margine ovest del quartiere Rinascita. Confina a nord con la Via Longarone. È prevista una fascia di verde pubblico a tutela del corso della Roggia Colombana. La superficie lorda di pavimento massima realizzabile è di 820 mq a destinazione terziario e commerciale di vicinato; è consigliabile che la disposizione di tale superficie sia collocata in fregio alla Via attualmente esistente a prosecuzione della Via Allende, oltre la Via Longarone. La localizzazione dell'allegato grafico alla scheda è puramente indicativa e può essere diversamente concordata in sede di convenzione.

Area in fregio a Via Risorgimento (S. Giacomo)

DESTINAZIONE	AREA	DI CUI EDIFICABILE	INDICE mc/mq	EDIFICABILITÀ mc	PARCHEGGIO	VERDE PUBBLICO
	mq					
RESIDENZIALE	1.360		1,2		200	100



Figura 3 Estratto dalla Tavola A24 (area A)

L'area è collocata all'inizio di Via Risorgimento.

Confina a sud con la Via Lenin.

È prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di una piazza attrezzata all'inizio della pista ciclabile già esistente.

La volumetria massima realizzabile è pari all'incremento del 100% della volumetria esistente nel comparto perimetrato sulla Tav. C1 del Piano delle Regole alla data della sua adozione, a destinazione residenziale.

La volumetria prevista è aumentabile fino al massimo previsto per le zone B3 dalle presenti norme, a fronte della richiesta del Comune di prevedere in convenzione maggiori cessioni di aree o realizzazione di ulteriori opere pubbliche.