



COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

PIANO DELLE REGOLE [PdR]

(Art.10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dicembre 2025

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	BURL n. del /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Gli Estensori

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Comunale

Unità di Progetto

Ing. Andrea Alloni
Arch. Antonino Ceruti
Ing. Danile Coppi
Geom. Cristina Soldati
Geom. Massimo Maris
Geom. Cesare Mazzola

Collaboratori esterni

V.A.S.
Mobilità e S.I.T.
Studio Geologico
Consulenza Legale

Dott.ssa Giovanna Fontana
H.S. Engineering S.r.l.
Geolambda Engineering S.r.l.
Studio Legale Associato Fossati,
Andena, Romanenghi

Sommario

Titolo I – Natura ed elaborati del Piano delle Regole	7
Art. 1. Il Piano delle Regole (PdR).....	7
Art. 2. Elaborati costitutivi il Piano delle Regole	7
Titolo II – Disposizioni generali	8
Art. 3. Il Piano delle Regole (PdR).....	8
Art. 4. Natura ed efficacia delle presenti norme, natura non recettizia dei rinvii e dei richiami ad altre fonti normative e di pianificazione.....	8
Art. 5. Rapporto del PdR con le disposizioni precedenti e con altri piani e regolamenti comunali. Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale.....	10
Art. 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica.....	11
Art. 7. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici	11
Art. 8. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.....	12
Titolo III – Definizioni e usi del territorio	13
Art. 9. Trasformazioni edilizie-urbanistiche e di destinazioni d'uso	13
Art. 10. Quadro delle definizioni uniformi e parametri urbanistici.....	13
Art. 11. Disciplina delle destinazioni d'uso e gruppi funzionali.	13
Art. 12. Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o delle unità immobiliari	14
Art. 13. Definizione degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	14
Art. 14. Parcheggi su suolo privato	15
Art. 15. Urbanizzazione primaria e secondaria.	16
Art. 16. Contributo di costruzione – prescrizioni particolari	16
Art. 17. Aree di pertinenza e impegnativa di rispetto dei vincoli e di osservanza della volumetria imposta e consentita dal PGT.	17
Titolo IV - Disposizioni di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica e sismica	18
Art. 18. Componente paesaggistica del PGT.....	18
Art. 19. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT	18
Art. 20. Aree di valore paesaggistico.....	18
Art. 21. Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale	24
Art. 22. Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale.....	24
Art. 23. Valutazioni paesistiche e limitazioni dell'impatto	25
Titolo V – Strumenti di attuazione del PGT	26
Art. 24. Documentazione tecnica dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati.....	26
Art. 25. Obbligo di piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato	26
Art. 26. Interventi diretti sul territorio.....	27

Art. 27.	Dotazione minima di aree per servizi pubblici	27
Art. 28.	Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	28
Titolo VI	– Conservazione e modi d'uso del territorio comunale	30
Art. 29.	Articolazione del territorio comunale	30
Art. 30.	Ambito SA – aree soggette a vincoli e limiti	30
Art. 31.	Aree a rischio archeologico	30
Art. 32.	Edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale	30
Art. 33.	Vincoli di facciata.....	31
Art. 34.	Verde privato soggetto a tutela	31
Art. 35.	Verde privato	31
Art. 36.	Ambiti di trasformazione a verde a valenza paesistica/ambientale (PdS).....	32
Art. 37.	Riqualificazione del verde pubblico urbano (viali)	32
Art. 38.	Elementi vegetazionali rilevanti (PdS)	33
Art. 39.	Aree boschive ed elementi di particolare pregio arboreo (PdS)	33
Art. 40.	Alberi Monumentali	33
Art. 41.	Ambito N: nucleo di antica formazione - Definizione.....	33
Art. 42.	Prescrizioni generali	33
Art. 43.	Ambito N – Classe 1	36
Art. 44.	Ambito N – Classe 2	37
Art. 45.	Ambito N – Classe 3	38
Art. 46.	Ambito R: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale - Definizione	39
Art. 47.	Prescrizioni generali	39
Art. 48.	Ambito R – Sub-Ambito R1	42
Art. 49.	Ambito R – Sub-Ambito R2	43
Art. 50.	Ambito R – Sub-Ambito R3	44
Art. 51.	Ambito R – Sub-Ambito R4	45
Art. 52.	Norme speciali per il recupero dei sottotetti	46
Art. 53.	Ambito P: tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva - Definizione	47
Art. 54.	Prescrizioni generali	47
Art. 55.	Ambito P – Sub-Ambito P1	48
Art. 56.	Ambito P – Sub-Ambito P2.....	50
Art. 57.	Ambito P – Sub-Ambito P3.....	50
Art. 58.	Ambito di “Rigenerazione della Mirandolina”	51
Art. 59.	Ambiti di Trasformazione.....	52
Art. 60.	Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell’art. 8-bis della Legge Regionale 11 marzo 2015 n.12 e s.m.i.	52

Art. 61.	Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art.40-bis della Legge Regionale 11 marzo 2015 n.12 e s.m.i.	52
Art. 62.	Incentivazione per la promozione di edilizia sostenibile	53
Art. 63.	Efficienza energetica degli edifici	53
Art. 64.	Ambito agricolo - Definizione	53
Art. 65.	Prescrizioni generali	54
Art. 66.	Destinazioni ammesse nelle zone agricole.....	55
Art. 67.	Norme generali per gli interventi edilizi	55
Art. 68.	Norme generali di tutela del paesaggio agrario	57
Art. 69.	Edifici residenziali non più destinati all'attività agricola o preesistenti alla destinazione agricola dell'ambito di pertinenza	58
Art. 70.	Ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo – aree tampone (AAt) coerente con PTCP	59
Art. 71.	Ambiti agricoli di interesse strategico a elevata caratterizzazione produttiva (AAISp) coerente con PTCP	59
Art. 72.	Ambiti agricoli di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (AAISa) coerente con PTCP	60
TITOLO VII - Norme particolari concernenti le attività commerciali		62
Art. 73.	Ambito di applicazione	62
Art. 74.	Correlazione dei procedimenti	63
Art. 75.	Insediamento attività commerciali	64
Art. 76.	Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica e ambientale	64
Art. 77.	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	65
Titolo VIII - Vincoli speciali e limitazioni		65
Art. 78.	Fasce di rispetto stradali.....	65
Art. 79.	Fasce di arretramento stradali.....	66
Art. 80.	Impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio	67
Art. 81.	Aree ferroviarie e relativa fascia di rispetto	68
Art. 82.	Aree cimiteriali e spazi di rispetto	69
Art. 83.	Aree cimiteriali e spazi di rispetto	70
Art. 84.	Verde Monumentale	71
Art. 85.	Elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	71
Art. 86.	Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	72
Art. 87.	Norme relative sul rumore	72
Art. 88.	Norme di carattere igienico-sanitario e rapporti con il Regolamento Locale d'Igiene ..	72
Art. 89.	Siti da assoggettare a bonifica	73
Art. 90.	Impianti fotovoltaici	73
Art. 91.	Gestione delle acque meteoriche, scarichi e invarianza idraulica.	74

Art. 92.	Sensibilità Paesistica	77
ALLEGATO 1 Schede Ambiti		79
ALLEGATO 2 Elenco delle definizioni tecniche uniformi		80
Art. 1.	Glossario	80
Art. 2.	Elenco delle definizioni tecniche uniformi parametri urbanistici ed edilizi	80
Art. 3.	Definizioni edilizie	84
Art. 4.	Definizione degli interventi edilizi	87
Art. 5.	Parametri urbanistici	87
ALLEGATO 3 Gruppi funzionali e classificazione delle destinazioni d'uso		95

Titolo I – Natura ed elaborati del Piano delle Regole

Art. 1. Il Piano delle Regole (PdR)

1. Il Piano delle Regole (PdR) individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dall'articolo 10 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
2. Ove non già esplicitamente previsto dalle presenti norme, non costituiscono variante ai sensi dell'art. 13, Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., le modifiche meramente specificative della cartografia volte a meglio chiarirne i contenuti e la localizzazione degli interventi entro i rispettivi ambiti di previsione nonché le modifiche normative che non abbiano incidenza sui parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 2. Elaborati costitutivi il Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (PdR) risulta costituito dai seguenti documenti:
 - Relazione;
 - Normativa Tecnica di Attuazione;
 - ✕ Allegato 1 – Schede Ambiti (vedasi allegato DdP)
 - ✕ Allegato 2 - Quadro delle definizioni uniformi e parametri urbanistici
 - ✕ Allegato 2 – Gruppi funzionali e classificazione delle destinazioni d'uso
 - Tav. 1a - Ambiti del Piano delle Regole dell'intero territorio comunale - zona nord - scala 1:5.000;
 - Tav. 1b - Ambiti del Piano delle Regole dell'intero territorio comunale - zona sud - scala 1:5.000;
 - Tav. 2 a - Ambiti del Piano delle Regole tessuto urbano zona nord - scala 1:2.000;
 - Tav. 2 b - Ambiti del Piano delle Regole tessuto urbano zona sud - scala 1:2.000;
 - Tav. 2 c - Ambiti del Piano delle Regole tessuto urbano zona ovest - scala 1:2.000;
 - Tav. 2 d - Ambiti del Piano delle Regole tessuto urbano zona est - scala 1:2.000;
 - Tav. 2 e - Ambiti del Piano delle Regole Frazione Maiocca e Frazione Triulza - scala 1:2.000;
 - Tav. 3 - Ambiti del Piano delle Regole tessuto urbano centro storico - scala 1:1.000;
 - Tav. 4a - Ambiti del Piano delle Regole vincoli e tutele - zona sud- scala 1:5.000;
 - Tav. 4b - Ambiti del Piano delle Regole vincoli e tutele - zona nord- scala 1:5.000;
 - Tav. 5a - Carta della sensibilità paesistica classificazione del territorio comunale - zona nord- scala 1:5.000;
 - Tav. 5b - Carta della sensibilità paesistica classificazione del territorio comunale - zona sud- scala 1:5.000.

Titolo II – Disposizioni generali

Art. 3. Il Piano delle Regole (PdR)

3. Il Piano delle Regole (PdR) individua e disciplina:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) e i nuclei di antica formazione (NAF);
 - le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - gli ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici;
 - le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico-ambientale e quelle ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica, comprendendo tra queste:
 - ✕ il verde privato soggetto a tutela;
 - ✕ gli ambiti di trasformazione a verde a valenza paesaggistico-ambientale;
 - ✕ le aree a rischio archeologico;
 - ✕ le aree soggette a riqualificazione del verde pubblico urbano;
 - ✕ gli ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale;
 - ✕ le aree verdi di connessione;
 - ✕ le aree individuate nel Documento di piano per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale (REC);
 - aspetti insediativi, tipologici e morfologici delle aree e degli edifici destinati a servizi o di interesse generale per quanto non già compiutamente normato nel piano dei Servizi;
4. Il Piano delle Regole recepisce:
 - dal Documento di Piano (DdP) le aree di trasformazione, di riconversione e/o di rigenerazione e di recupero;
 - dal Piano dei Servizi (PdS), i servizi esistenti e quelli in progetto, le aree a verde e di valenza paesaggistica-ambientale.

Art. 4. Natura ed efficacia delle presenti norme, natura non recettizia dei rinvii e dei richiami ad altre fonti normative e di pianificazione.

1. Il PdR contiene norme e previsioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli elaborati di cui all'articolo 2.
2. In caso sia rilevato un contrasto tra gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio o con regolamenti comunali valgono i seguenti criteri:
 - in caso di contrasto fra elaborati grafici redatti in scale diverse, prevale l'elaborato grafico redatto alla scala di maggior dettaglio;
 - in caso di contrasto fra norme di attuazione ed elaborati grafici prevale la NTA;
 - in casi di contrasto tra le normative tecniche di attuazione dei piani costituenti il PGT prevale il criterio di gerarchia dei piani indicato dalla L.R. n. 12/2005, ovvero Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole;
 - le fasce di rispetto e i vincoli di inedificabilità sono da ritenersi validi ed efficaci anche se riportati solamente negli elaborati grafici di minor dettaglio. Inoltre, in caso di incoerenza fra i vari piani costituenti il PGT devono essere considerate prescrittive le condizioni più restrittive.
3. L'interpretazione degli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica degli azionamenti nei piani costituenti il PGT è stata effettuata in prevalenza assumendo la posizione di tali elementi come riportati negli strumenti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale (aerofotogrammetria, DB topografico, planimetrie catastali, etc).

Si considerano “limiti fisici”: strade, piste ciclabili, strade bianche, rete ferroviaria, muri in genere, recinzioni, siepi, filari, cigli, piedi di scarpate, fossi, alvei di corsi d’acqua, delimitazioni colturali a carattere permanente, etc.

In caso venga rilevata incongruenza tra le delimitazioni degli azzonamenti riportati nelle tavole grafiche di PGT (perimetro degli ambiti, fasce di rispetto, tracciati, etc) e i limiti fisici desunti da rilievi celerimetrici o catastalmente, si intendono:

- rientrati nelle tolleranze ammesse, pertanto conformi - equivalenti, gli scostamenti uguale o inferiore a 2,0 m nella scala 1:5.000 - 1,0 m nella scala 1:2.000 - 0,5 m nella scala 1:1.000.
- non rientrati nelle tolleranze ammesse, pertanto prevalente la posizione grafica così come riportata nelle tavole grafiche di PGT, gli scostamenti superiori a 2,0 m nella scala 1:5.000, 1,0 m nella scala 1:2.000, 0,5 m nella scala 1:1.000.

Relativamente alle parti di territorio inserite nel TUC, in caso venga rilevata incoerenza tra le delimitazioni degli azzonamenti di PGT e le unità catastali, nell’interpretazione delle tavole grafiche del PdR deve essere considerato valido per l’intera unità catastale (alla data di adozione del PGT) l’azzonamento di maggior tutela per il compendio immobiliare, ovvero le disposizioni più restrittive.

4. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile, eventuali sue varianti che incidano sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, comportano procedura di variante anche di quest’ultimo.
5. L’attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:
 - interventi edilizi diretti;
 - Permessi di Costruire Convenzionati e Piani Attuativi;
 - realizzazione di opere pubbliche a seguito di approvazione dei progetti secondo i disposti delle normative vigenti in materia.
6. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PdR individuano le aree e le costruzioni per le quali gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo e relativa convenzione ex articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i, ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato per i lotti non liberi ai sensi dell’art. 14, comma 1bis, L.R. N. 12/2023.
7. Gli ambiti territoriali di trasformazione (AT) o di rigenerazione (AR), discendenti dal Documento di Piano e definiti dal presente Piano delle Regole, sono disciplinati nelle schede allegate alla presente normativa quale parte integrante e sostanziale. Dette schede prescrittive definiscono per ogni ambito la potenzialità edificatoria massima, i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni ammesse e non, le modalità di attuazione.
8. Fatto salvo il regime di salvaguardia fra adozione e pubblicazione dell’avviso di approvazione degli atti di PGT ai sensi dell’art. 13, co 12, della L.R. N. 12/2005, dalla pubblicazione dell’avviso di approvazione degli atti di PGT il PdR assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull’intero territorio comunale.
9. Le disposizioni del PdR si applicano anche agli interventi disciplinati dai piani attuativi approvati e/o adottati alla data di adozione della revisione generale del PGT e che non risultino in contrasto con le previsioni degli atti di PGT, sino alla loro scadenza, continuano ad applicarsi e hanno efficacia le previsioni dei piani stessi.
10. Nel caso di decadenza di efficacia dei piani attuativi di cui al precedente comma 9 per la parte rimasta inattuata o nel caso di totale inattuazione sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti. Per la parte inattuata, ovvero in caso di totale inattuazione, si procederà per la loro trasformazione con nuovi piani attuativi o con permesso di costruire convenzionato se ricorrono le condizioni di cui all’art. 14, comma 1-bis, della L.R. N. 12/2005.
11. Decorso il termine di validità dei piani urbanistici, se risultano assolti gli obblighi convenzionali, compresi cessione/asservimento all’uso pubblico delle aree destinate a standard urbanistico e

collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione, si applicano le disposizioni previste per le zone urbanistiche:

- R3 per gli ambiti aventi destinazione residenziale;
- P1 per gli ambiti aventi destinazione produttiva e artigianale;
- P2 per gli ambiti aventi destinazione direzionale, commerciali.

I nuovi interventi saranno assoggettati agli indici dell'ambito urbanistico in cui ricadono, nonché al versamento, ai sensi di legge, del contributo di costruzione vigente alla data di presentazione del titolo edilizio. I titoli edilizi saranno comunque subordinati al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti/soggetti competenti relativamente al piano attuativo, nonché al rispetto di eventuali vincoli previsti nel piano stesso (es: fasce di rispetto, arretramenti stradali, obbligo di piantumazione, etc.).

12. I rinvii e i richiami ad altre fonti normative di qualsivoglia natura, nonché a provvedimenti amministrativi e/o atti di pianificazione territoriale e settoriale, sono da intendersi non recettizi e comprendono tutte le successive modificazioni a cui sono sottoposte le fonti normative nonché gli atti e piani richiamati o ai quali si è rinviato.

Art. 5. Rapporto del PdR con le disposizioni precedenti e con altri piani e regolamenti comunali. Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale.

1. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano delle Regole sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del Piano.
2. Il Piano delle Regole si attua tenendo conto dei seguenti studi e regolamenti:
 - Studio geologico e sismico del territorio comunale
 - Documento del rischio idraulico
 - Piano di zonizzazione acustica
 - Regolamento edilizio
 - Regolamenti e studi di settore comunali che non siano in contrasto con le presenti norme
3. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale. In particolare, devono essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici appositamente predisposti per la formazione del PGT.
4. Nel caso in cui vi sia difformità, contrasto o sovrapposizione, tra le previsioni di uguale cogenza contenuti nei diversi piani costituenti il PGT:
 - le previsioni normative del Piano delle Regole (PdR) prevalgono sulle previsioni del Documento di Piano (DdP);
 - le previsioni del Piano dei Servizi (PdS) prevalgono su quelle del Piano delle Regole (PdR) e del Documento di Piano (DdP), stante il carattere di pubblica utilità del Piano dei Servizi;
5. Nel caso di decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio sulle aree si applicano le disposizioni dell'art. 9 del DPR n. 380/2001, nel caso sulle stesse vi siano fabbricati sino all'intervenuto esproprio o dalla decadenza di vincolo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001. Le aree sottoposte a vincolo di esproprio possono essere recintate. Il valore della recinzione non è considerato al fine della determinazione dell'indennità di esproprio.
6. In caso di contrasto tra le presenti norme tecniche e il Regolamento Edilizio prevalgono le norme tecniche di attuazione del PdR.
7. In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e previsioni di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

8. L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza dei titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, non conformi, salvo che i lavori siano iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dai predetti titoli abilitativi. In caso di inadempienza si applicano le norme vigenti in materia.
9. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata in corso di validità al momento di adozione delle presenti norme.
10. Il PdR recepisce le previsioni e le prescrizioni di natura vincolante degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale emanati dagli Enti sovracomunali.
11. Le modifiche al PGT con modalità semplificate conseguenti ad atti negoziali dovranno essere oggetto di procedure di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza (laddove prevista), salvo che gli stessi atti negoziali non siano già stati a loro volta sottoposti alle suddette procedure.

Art. 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica

1. I piani o i programmi attuativi dovranno contenere una relazione che specifichi, anche mediante certificazioni emesse da organismi accreditati, le iniziative che verranno adottate per la riduzione dell'emissione di gas clima-alteranti, in particolare di CO₂, relativamente all'intero ciclo di vita degli interventi, dall'approvvigionamento dei materiali da costruzione, alla loro origine, alle modalità del loro trasporto, alle fasi di gestione del cantiere e alle fasi di operatività e gestione e manutenzione fino alla dismissione finale.

Art. 7. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici

1. I Piani e i programmi attuativi dovranno considerare i seguenti obiettivi e criteri:
 - progettare interventi che garantiscano la conservazione degli habitat e degli elementi naturali presenti nell'area, favorendo l'interconnessione con i sistemi esterni, esistenti o previsti da piani e programmi;
 - progettare nel rispetto del principio di invarianza idraulica e secondo strategie di riduzione del rischio climatico e dell'isola di calore, anche attraverso soluzioni costruttive che promuovano il recupero e il riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie, la razionalizzazione dei consumi idrici e la riduzione degli sprechi, la permeabilità dei suoli, la mitigazione delle temperature, l'aumento della biodiversità;
 - prevedere e razionalizzare lo stoccaggio, l'utilizzo e il recupero della risorsa idrica, attuare accorgimenti atti alla gestione del bilancio idrico (impianti di accumulo, utilizzo delle acque meteoriche e grigie, previsione di e relative tecniche di stoccaggio e recupero (dove possibile introducendo anche tecniche di fitodepurazione);
 - progettare considerando le esigenze di successiva efficiente gestione e manutenzione delle aree;
 - progettare infrastrutture a rete (strade - percorsi ciclopeditoni) e parcheggi adottando soluzioni che permettano la permeabilità dei suoli;
 - progettare impianti che prevedendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la riduzione della quantità di energia per il riscaldamento e il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'areazione, l'illuminazione, l'energia elettrica.
2. Nella progettazione del verde devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - massimizzare l'efficienza ecologica del verde, evitando frazionamenti eccessivi, curando la copertura arborea e arbustiva, effettuando il corretto dimensionamento delle aree destinate a ospitare specie arboree e arbustive, con particolare riferimento alle esigenze per il corretto

accrescimento delle radici degli alberi ed alla limitazione di possibili conflitti con servizi tecnologici interrati, massimizzando l'ombreggiamento delle superfici pavimentate, grazie alla corretta collocazione di filari e fasce arboreo-arbustive;

- predisporre un'indagine vegetazionale, agronomica e naturalistica dell'intero ambito interessato dalla trasformazione urbanistica, comprensiva anche dell'analisi del contesto e delle connessioni esistenti e potenziali con il sistema territoriale di riferimento;
- le convenzioni urbanistiche dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo devono prevedere opere a verde e di sistemazione paesaggistico-ambientale, comprensivo del sistema delle connessioni con il contesto di riferimento. All'atto di convenzione (stipula) deve essere allegato il progetto definitivo di dette aree redatto da professionisti abilitati aventi competenza in materie naturalistiche, agronomico-forestali e paesaggistiche;
 - prevedere, ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, in relazione alla consistenza e alla tipologia delle opere a verde, l'obbligo da parte del soggetto attuatore di effettuare la manutenzione del verde per un periodo congruo a garantire l'attecchimento dell'impianto vegetazionale realizzato. Detto onere non è scomputabile dal contributo di costruzione.

Art. 8. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

3. I progetti relativi a nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzione, interventi edilizi interessanti edifici ricadenti nel NAF, sono da sottoporre a valutazione dell'impatto paesistico, ai sensi e nei limiti degli artt. 35 e seguenti delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), con le modalità e le procedure disciplinate dal Regolamento Edilizio comunale.

Titolo III – Definizioni e usi del territorio

Art. 9. Trasformazioni edilizie-urbanistiche e di destinazioni d'uso

1. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del PGT non conferisce il titolo di edificabilità al terreno ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione di realizzazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero l'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione (impegno che deve essere assunto con atto di obbligo registrato e trascritto).
2. È ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo. Il tutto nel rispetto dei vincoli individuati nella tavola apposita del Piano delle Regole. La ricostruzione dovrà produrre l'integrale ricostruzione dell'edificio crollato con eliminazione delle porzioni estranee all'impianto storico preesistente. In caso di scostamento nella ricostruzione, ovvero per tutti gli edifici contenuti nel NAF, il progetto dovrà essere sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

Art. 10. Quadro delle definizioni uniformi e parametri urbanistici

1. Le definizioni uniformi e i parametri urbanistici sono contenuti nell'Allegato 2 alla presente normativa.

Art. 11. Disciplina delle destinazioni d'uso e gruppi funzionali.

1. Al fine dell'applicazione della normativa di PGT vengono di seguito indicate le destinazioni d'uso e i gruppi funzionali.
2. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle non ammesse. Per destinazioni d'uso ammesse sono indicate quelle principali e quelle secondarie/complementari.
3. Come previsto dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 le categorie funzionali sono raggruppate nelle seguenti macrocategorie:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale

Il Piano delle Regole disciplina le destinazioni d'uso del territorio e degli edifici suddividendole nelle seguenti tre macrocategorie:

- residenza;
- attività economiche;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Al fine di disciplinare le funzioni ammissibili e non ammesse nei singoli ambiti le macrocategorie sono suddivise ulteriormente per singole funzioni e articolate per "gruppi funzionali" (Gf), di seguito elencati:

- GF 1 - residenza
- GF 2 - attività turistica ricettiva
- GF 3 - attività produttiva (artigianale/industriale)
- GF 4 - artigianato di servizio
- GF 5 - attività direzionale terziaria
- GF 6 - attività commerciale
- GF 7 - attività logistica

- GF 8 - impianto pubblico per la distribuzione di carburanti
 - GF 9 - attività agricola
 - GF 10 - servizi pubblici
4. Le destinazioni d'uso elencate per singole funzioni e articolate per "gruppi funzionali" (Gf), sono dettagliate e raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità, nell'Allegato 3 "Gruppi funzionali e classificazione delle destinazioni d'uso".

Art. 12. Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o delle unità immobiliari

1. La destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare è quella risultante dal suo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001. Per unità immobiliare s'intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori e pertinenze organizzati (strutturalmente e catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.
2. Costituisce modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di un immobile o di un'unità immobiliare il passaggio tra le macrocategorie funzionali così come elencate all'art. 11 e tra la categoria produttiva e la categoria direzionale.
3. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d'uso di un intero edificio o di una unità immobiliare comportano il reperimento di aree per servizi dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della precedente destinazione. Relativamente alle destinazioni d'uso di un intero edificio o di una unità immobiliare si fa riferimento alla classificazione riportata all'articolo precedente.
4. L'insediamento delle funzioni ricettive nelle tipologie di Bed & breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze in edifici residenziali non determina il cambio della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi dell'art. 38 L.R. 27/2015 e s.m.i.
5. La possibilità di variazione della destinazione d'uso per l'insediamento di servizi religiosi è ammessa nel rispetto Piano delle Attrezzature Religiose (PAR).
6. Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria Logistica non è consentito su tutto il territorio comunale.
7. Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria di Autotrasporto è soggetto alle specifiche limitazioni previste per i vari Ambiti.
8. Le destinazioni d'uso esistenti, che all'entrata in vigore della presente Normativa Tecnica di Attuazione risultassero in contrasto, non possono essere oggetto di ampliamenti e interventi eccedenti la manutenzione straordinaria.
Ogni intervento è altresì condizionato agli adempimenti previsti nella legislazione vigente sull'inquinamento relativamente all'intera unità produttiva.
9. I casi e la misura del fabbisogno delle aree per servizi pubblici, o di interesse generale, sono disciplinati dai successivi artt. 27 e 28.

Art. 13. Definizione degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente

10. Al fine di evitare incongruenze con la normativa vigente in materia, per la definizione degli interventi edilizi e degli strumenti di attuazione del PGT e per l'individuazione dei contenuti, dei tempi di attuazione e della validità dei Piani Attuativi e delle conseguenti convenzioni, si fa riferimento alle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.
11. Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del DPR n. 380/2001.
12. Tutti gli interventi di cui al precedente comma sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista.

Art. 14. Parcheggi su suolo privato

1. In applicazione della Legge n. 122/1989 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi delle leggi vigenti o delle presenti norme, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari.
2. In caso di interventi di recupero del patrimonio esistente l'allestimento dei parcheggi sul suolo privato è ammesso quando non provochi la deformazione dei varchi d'accesso preesistenti, il ricorso a nuove aperture non compatibili con i profili architettonici e segnatamente tipologici degli edifici, l'uso improprio di parti delle costruzioni e, comunque, manomissione dell'integrità culturale del patrimonio edilizio e del suo contesto. Eventuali deroghe sono ammesse previo parere della Commissione per il Paesaggio.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento devono essere riservati parcheggi privati tenendo conto di quelli necessari alla manovra (calcolati al lordo delle murature in misura non inferiore alla dotazione prescritta dalla legge), garantendo in ogni caso un posto auto per unità immobiliare. In detti interventi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli, al servizio dei nuovi edifici stessi, in misura non inferiore ai seguenti valori:
 - a) per insediamenti residenziali = 1 mq/10 mc di costruzione con almeno 1 posto auto per ogni alloggio;
 - b) funzioni ricettive: minimo 1 posto auto per ogni stanza;
 - c) per insediamenti produttivi = 1 mq/10 mq di SI;
 - d) per insediamenti commerciali-direzionali = 1 mq/5 mq di SI.
 - e) per insediamenti commerciali all'ingrosso = 1 mq/8 mq di SI.

Per gli insediamenti commerciali-direzionali e commerciali all'ingrosso il 50% minimo degli spazi per parcheggi di cui sopra deve essere destinato a esclusivo servizio del pubblico. Si precisa che tali spazi si aggiungono alla quota di servizi destinabili a parcheggi pubblici definita dal Piano dei Servizi e dalla legislazione vigente in materia. Resta la facoltà di monetizzare la superficie destinata a parcheggi pubblici ai sensi e per gli effetti del successivo articolo delle presenti norme.

Le dimensioni minime di ogni posto auto devono essere pari almeno a 5,5 m x 2,70 m.
4. Negli TUC, solo nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PGT e sprovvisti di boxes, è consentita l'edificazione di boxes per autovetture fino al numero massimo di uno per alloggio, con SI massima di 25 mq, realizzati anche fuori terra come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali, nei limiti previsti dalla Legge n. 122/1989 e s.m.i. Il presente comma non si applica agli interventi di demolizione e ricostruzione.
5. L'edificazione dei boxes entro tali limiti non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If). I boxes possono essere costruiti a confine e/o in aderenza senza l'obbligo del convenzionamento fatto salvo il rispetto delle distanze minime inderogabili di cui all'art. 9 del DM 1444/1968.
6. I boxes esterni staccati dalle costruzioni principali devono avere accesso solo dalla corte interna delle costruzioni principali stesse.
7. Nelle rimanenti zone residenziali inedificate, nonché in tutte le zone di espansione, i boxes devono essere di norma ricavati ai piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici residenziali stessi.
8. Per gli eventuali volumi fuori terra adibiti a boxes per autovetture realizzati all'esterno della proiezione della copertura degli edifici residenziali, e quindi separati dagli stessi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza massima (He max) non deve essere superiore a m 2,50;

- la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc);
 - il volume corrispondente, per la parte eccedente il rapporto 1 mq/10 mc, di costruzione di cui al precedente comma 3, è computato agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).
9. In generale i boxes per autovetture nonché tutte le altre costruzioni accessorie realizzate per volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali dovranno essere progettati in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono.
 10. Per gli spazi di parcheggio privati pertinenziali alla residenza dovrà essere garantito il rapporto di pertinenzialità al singolo alloggio, da dimostrarsi a livello cartografico, redatto nelle vigenti forme di legge con atto notarile, da registrare e trascrivere nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del titolare dell'atto.
 11. Non è mai ammessa la costruzione di parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree destinate all'agricoltura poste esternamente al perimetro dei complessi agricoli in attività.
 12. Nelle aree agricole non possono essere realizzati parcheggi pertinenziali asserviti a costruzioni che insistono su aree diverse da quelle agricole.

Art. 15. Urbanizzazione primaria e secondaria.

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (di cui all'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.).
2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.
3. Nel caso le opere di urbanizzazioni esistenti non adeguate agli interventi edilizi previsti, per la loro attuabilità si deve applicare l'art. 47 della L.R. n. 12/2005.
4. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.). Per le opere di urbanizzazione secondaria si rimanda alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 16. Contributo di costruzione – prescrizioni particolari

1. Il contributo straordinario di urbanizzazione costituisce un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e alle obbligazioni previsti dal Capo IV della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., tale contributo straordinario di urbanizzazione deriva da un rapporto negoziale tra l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore
2. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana quali il reperimento di aree a servizi e la realizzazione di opere e servizi pubblici di cui al Piano dei Servizi (PdS).
3. Il contributo straordinario di urbanizzazione è versato al Comune contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di convenzione del Piano Attuativo o al pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati nel Piano dei Servizi (PdS). L'intervento a scomputo è autorizzato dall'Amministrazione Comunale.
4. Una quota pari all'8% dei contributi di costruzione effettivamente versati nel corso dell'esercizio finanziario conseguentemente al rilascio dei titoli abilitativi è accantonata annualmente e vincolata per la realizzazione di progetti ambientali previsti nel piano dei Servizi. Resta salva la facoltà di

destinare una somma inferiore all'8% a fronte di motivate ragioni di ordine economico finanziario in sede di approvazione di bilancio. La minor somma non comporta variante delle presenti norme.

Art. 17. Aree di pertinenza e impegnativa di rispetto dei vincoli e di osservanza della volumetria imposta e consentita dal PGT.

1. Si intendono aree di pertinenza dei fabbricati esistenti quelle utilizzate (lotto) ai fini della verifica degli indici urbanistici/edilizi sulla base dei precedenti titoli abilitativi, in carenza di tale documentazione si considera area di pertinenza la somma delle aree e dei sedimi confinanti con la medesima proprietà. Si considerano, altresì, aree di pertinenza quelle vincolate ai fini della trasposizione dei diritti edificatori come desumibili da precedenti titoli abilitativi e/o da atti regolamentati detta trasposizione di diritti.
2. Aree di pertinenza di costruzioni edilizie da realizzare sono quelle utilizzate per la verifica degli indici urbanistici/edilizi ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo diretto, convenzionato o in ambito di piano attuativo. Le aree di pertinenza computate ai fini della verifica del rispetto degli indici urbanistici previsti dal PGT per l'ambito di riferimento devono ritenersi assoggettate alla servitù "*non edificandi*", revocabile solo nel caso di demolizione o di aumento degli indici di edificazione. In caso di successivo frazionamento catastale dell'area di pertinenza aree.
3. Nel caso di utilizzo, anche parziale, di un lotto edificabile, è fatto obbligo a chi richieda il titolo abilitativo edilizio di presentare, unitamente alla domanda di quest'ultima, i seguenti atti:
 - a) dichiarazione attestante il rispetto dei vincoli eventualmente imposti nel PGT sul lotto;
 - b) dichiarazione attestante l'osservanza della volumetria consentita;
 - c) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal titolare della richiesta che attesti l'eventuale presenza di titoli abilitativi precedenti e che l'area di pertinenza considerata ai fini edificatori non è stata utilizzata in precedenti progetti;
 - d) dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato attestante che a seguito di accesso agli atti non sono stati rinvenuti titoli abilitativi precedenti dai quali si possa desumere che l'area di pertinenza considerata ai fini edificatori non è stata utilizzata in precedenti progetti.
4. Rilasciato il titolo abilitativo edilizio, le impegnative di cui nel precedente comma 1 devono essere trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del titolare.
5. Il titolare del titolo abilitativo edilizio ha facoltà di chiedere a proprie spese l'adeguamento dell'impegnativa, quando eventuale e successiva disciplina urbanistica offrisse vincoli e volumetria differenti dai precedenti.

Titolo IV - Disposizioni di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica e sismica

Art. 18. Componente paesaggistica del PGT

1. Il PGT definisce le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Il PGT recepisce ed articola i disposti regionali e provinciali ed in particolare le indicazioni di tutela contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
3. La componente paesaggistica del PGT è rappresentata dalle tavole “Individuazione dei vincoli urbanistici ed ambientali” e “Sistema del verde” allegate al Documento di Piano. Costituiscono la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale ed interpretano, aggiornandoli alla realtà del Comune di Codogno, i temi e le peculiarità del paesaggio indicate nelle tavole del vigente PTCP.

Art. 19. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

1. Per la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT si rimanda ai contenuti dell'allegato Studio Geologico e relative Norme Geologiche di Attuazione.

Art. 20. Aree di valore paesaggistico

1. In attuazione della normativa vigente ed in coerenza con la componente paesaggistica del PGT, il Piano delle Regole riconosce il valore paesaggistico di specifiche aree ed immobili, così suddivise:
 - parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
 - beni storico architettonici di cui al catalogo SIRBeC - Sistema Informativo Beni Culturali;
 - zone umide e ambiti naturalistici finalizzati a interventi di rigenerazione e potenziamento dei servizi ecosistemici
2. Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.:
 - a) sono assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale di seguito riportati. In particolare, in Comune di Codogno sono tutelati i seguenti beni come identificati in parte nel catalogo SIRBEC:

<i>identificazione del bene</i>	<i>identificazione catastale (mappali n.)</i>	<i>Tipologia</i>
Chiesa parrocchiale di San Biagio e dell'Immacolata, con zona di rispetto	Fg. 24 Map. A-M	architettura religiosa
Chiesa e convento di San Giorgio		
Chiesa della Madonna delle Grazie, detta dei Frati	Fg. 24 Map. C/D	
Chiesa di Santa Maria della Neve		
Chiesa del Tabor		
Chiesa di San Teodoro		
Chiesa della Santissima Trinità		
Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio		
Convento		
Cimitero di Codogno		
ex oratorio di San Rocco		
ex Monastero delle Clarisse, detto Stallazzo	Fg. 24 Map. 263 parte	

Palazzo Cremonesi		architettura civile
ex Palazzo del Podestà		
Palazzo in Via Garibaldi n. 53/55	Fg. 23 Map. 131	
Palazzo Trivulzio		
Palazzo Dansi, già Trivulzio	Fg. 25 Map. 182/183/184	
Villa Biancardi, con parco	Fg. 24 - mapp.143, 144, 145, 146, 147, 148 (ex mapp 256)	
Villa Gandolfi		
Villa Polenghi, con annessi e parco	Fg. 15 Map. 83, 84, 85, 74, 77, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320,321	
Municipio di Codogno		
Loggia della Mercanzia		architettura sociale
ex Ospedale Civico, con zona di rispetto	Fg. 25 Map. 264	
ex sede G.I.L.		
ex casa del Fascio	Fg. 24 Map. 240	
Mercato Coperto		
Stazione FF.SS.		
ponte pedonale (passerella stazione)		architettura civile
edificio in Via Carducci		
Palazzo Via Garibaldi n. 21	Fg. 23 Map. 165 (ex Map. 238)	architettura religiosa
Chiesa di San Bernardino da Siena (frazione Maiocca)		
Chiesa di Santa Maria Assunta (frazione Triulza)		architettura civile
edificio in Piazza Ganelli	Fg. 17 Map. 291 (sub 701-702)	
edifici in Via Roma n. 77/79/81/85/7/82/78/6		architettura civile - "nota prescrizioni"
edifici zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale:		
Piazza Cairoli	Fg.24 Map. 344, 314	
Via Galilei – Piazza XX Settembre	Fg.24 Map. 420	
Via Vittorio Emanuele II	Fg.24 Map. 442, 424	
Via Alberici – Via Roma	Fg.24 Map. 455	
Via Cavallotti – Via Galilei	Fg.24 Map. 345	
Via Alberici	Fg.24 Map. 303, 305	
Via Dante – Via Alberici	Fg.24 Map. 436 (sub. 1-2), 437	
Via Galilei	Fg.24 Map. 419 (sub A-B), 349, 342	
Via Alberici – Via Roma – Piazza XX Settembre	Fg.24 Map. 455 sub A-M	
Piazza Cairoli	Fg.24 Map. 341	

Piazza XX Settembre–Via V.E.II	Fg.24 Map. 432, 439	
Via Galilei – Via Cavallotti	Fg.24 Map. 421	
Via Roma	Fg.24 mapp 306	
Piazza XX Settembre	Fg.24 Map. 440, 422, 441, 423	
Via Cavallotti	Fg.24 Map. 395, 407, 346	
Piazza Cairoli – Via Cavallotti	Fg.24 Map. 347	
edifici zona di rispetto ex Ospedale Civico:		
Viale Manzoni – Viale Gandolfi	Fg.25 Map. 265, 266, 267	architettura sociale
ex Ospedale Psichiatrico Ente Comunale di Assistenza		
Scuola A.V. Gentile		
Collegio Ognissanti		architettura civile

All’elenco suddetto devono essere aggiunti gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, ad altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro che presentano interesse artistico, storico e archeologico o etnoantropologico la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni ed il cui autore risulti deceduto, che sono da considerare assoggettati “ope legis” a tutela, sulla scorta dei disposti del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

La verifica dell’interesse della cosa è effettuata dagli organi del Ministero, ovvero della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia. Fino a quando non sia stata effettuata tale verifica le cose di cui all’articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. sono precauzionalmente sottoposte alle disposizioni di tutela previste dall’articolo 12 comma 1 della parte seconda del medesimo D.Lgs.

Le “cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela” di cui all’articolo 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica via, e le vestigia sono individuate dalla normativa vigente in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale (comma 1 lettera A ed I).

- b) gli interventi di qualsivoglia natura da eseguirsi sui beni elencati alla precedente lettera a) dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
- c) sono altresì assoggettati a tutela ai sensi dell’articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.:
 - i fiumi e corsi d’acqua (*vincolo comma 1, lettera c*): per il territorio comunale il Colatore Brembiolo;
 - i boschi e le foreste (*vincolo comma 1, lettera g*): nessun elemento individuato all’interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT;
 - le università e gli usi civici (*vincolo comma 1, lettera h*): nessun elemento individuato all’interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT.
- a) le parti del territorio assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. o che dovessero esserlo in data successiva alla data di entrata in vigore del presente PGT, sono soggette al regime previsto della legislazione stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali. Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l’aspetto esteriore dei luoghi assoggettati a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.
- b) sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti la segnaletica, l’illuminazione e la cartellonistica stradale, le serre e altro tipo di

copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

3. Beni Storico Architettonici individuati:

- a) gli interventi sui beni identificati nel catalogo SIRBEC attuale e nelle sue successive integrazioni, di cui alla sottoelencata tabella, nella quale si riporta il numero di riferimento della scheda sono assoggettati al parere preventivo obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Gli interventi e la valutazione della Commissione del paesaggio devono attenersi al rispetto del norme tipo – morfologiche di cui ai successivi artt. da 42 a 45 compreso.

Le presenti disposizioni valgono per tutti i beni individuati, indipendentemente dal riferimento primario per l'individuazione della tutela:

<i>n. scheda SIRBEC</i>	<i>identificazione del bene</i>	<i>tipologia</i>	<i>rilevanza</i>
21	Palazzo Alberici	architettura civile residenziale	Locale
24	Palazzo Ferrari Centenari	architettura civile residenziale	
27	Palazzo Grecchi	architettura civile residenziale	
28	Palazzo Grecchi Dragoni	architettura civile residenziale	
29	Palazzo Perrone	architettura civile residenziale	
30	Palazzo Pizzamiglio	architettura civile residenziale	
32	Palazzo Rapelli	architettura civile residenziale	
33	Palazzo Scotti	architettura civile residenziale	
42	villa in Via Pallavicino	architettura civile residenziale	
43	villa in Via Risorgimento	architettura civile residenziale	
44	villino in Via Cavour	architettura civile residenziale	
45	villino in Viale Marconi	architettura civile residenziale	
46	villino in Viale Marconi (II)	architettura civile residenziale	
47	villino in Viale Trento (I)	architettura civile residenziale	
48	villino in Viale Trento (II)	architettura civile residenziale	
49	villino in Viale Trento (III)	architettura civile residenziale	
50	villino in Viale Vittorio Veneto	architettura civile residenziale	
59	ghiacciaia in strada comunale per Castiglione d'Adda	architettura rurale	
60	edificio in Via Cavallotti	architettura civile residenziale	
61	edificio in Via Dante	architettura civile residenziale	
63	edificio in Via Hermada	architettura civile residenziale	
64	edificio in Via Mazzini	architettura civile residenziale	
65	edificio in Via Pallavicino	architettura civile residenziale	
66	edificio in Viale Ricca	architettura civile residenziale	
68	edificio in Via Roma ang. Via Alberici	architettura civile residenziale	Sovralocale
69	edificio in Via Verdi	architettura civile residenziale	Locale
70	edificio in Via Vittorio Emanuele II	architettura civile residenziale	Sovralocale
71	corte in Via Cabrini	architettura spontanea / rurale - minore	Locale
72	corte in Via Garibaldi (I)	architettura spontanea / rurale - minore	
73	corte in Via Garibaldi (II)	architettura spontanea/ rurale - minore	
74	corte in Via Garibaldi (III)	architettura spontanea/rurale - minore	
75	corte in Via Pallavicino	architettura spontanea/ rurale - minore	
77	ex Oleificio Medri (limitatamente all'immobile principale in fregio a Viale Vittorio Veneto)	architettura produttiva	
100	edificio in via ven. Belloni (frazione Triulza)	architettura civile residenziale	
101	edificio in Via Molinetto	architettura civile residenziale	

- b) gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
- c) sono ammesse le destinazioni compatibili con le destinazioni del tessuto in cui è inserito e tali da garantire l'integrità del manufatto fisico.
- d) per gli edifici facenti parte del Nucleo di Antica Formazione sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo al Gf I fino al 100% di SI e ai Gf III, IV e V fino al 25% di SI; previa formazione di piano esecutivo può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'intero edificio.
- e) sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - interventi di demolizione e ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente di parti secondarie dello stesso (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo, sottoposti alla redazione obbligatoria di un pre-progetto.

Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi edilizi, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere, ove possibile:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina); delle strutture voltate in muratura; delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di dimostrata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di:
 - parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
 - apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo un disegno che dovrà essere concordato;
 - le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati con esclusione della loro chiusura, fatta eccezione i casi in cui logge e porticati non costituiscono elemento caratterizzante il bene vincolato. In questo caso la chiusura di portici e logge deve essere eseguita con serramenti vetrati, con profili semplici arretrati sul filo interno dei pilastri, e va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge e da effettuarsi esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature.
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;

- l’inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti di origine storica e non alterati; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l’inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all’interno delle murature portanti perimetrali dell’edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l’introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l’inserimento di servizi igienici e l’installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all’interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell’inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione, separazione e contro terra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture esclusivamente se di dimensioni contenute ed al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Non è ammessa la demolizione totale dell’edificio.

4. Zone umide e ambiti naturalistici finalizzati a interventi di rigenerazione e potenziamento dei servizi ecosistemici:

- a) le zone umide e ambiti naturalistici, ove venissero espressamente individuate sul territorio comunale anche dopo l’entrata in vigore del PGT, saranno oggetto di specifica e particolare tutela della biodiversità e quindi sottoposte ad azioni di tutela e di controllo, ammettendo esclusivamente interventi di naturalizzazione e di valorizzazione.
- b) è vietata la soppressione di zone umide e sono vietati interventi che ne depauperino il grado di naturalità e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, movimenti di terra e sistemazioni agrarie anche se di minima entità, inoltre devono essere conservate la flora e la fauna originarie, mentre è consentito il ripristino di condizioni originarie.
- c) a protezione delle zone umide è obbligatorio arretrare dal bordo perimetrale, di almeno m 3 le coltivazioni e di almeno m 20 il deposito sul terreno circostante di sostanze che potrebbero inquinare o alterare l’equilibrio delle zone stesse.
- d) al fine di salvaguardare gli ambiti naturalistici finalizzati a interventi di rigenerazione e potenziamento dei servizi ecosistemici sono incentivati gli interventi di manutenzione idraulico forestale dei corsi d’acqua con tecniche di ingegneria naturalistica, nonché le forestazioni, riqualficazioni naturalistiche e interventi di recupero del paesaggio rurale;

Per tutte le aree comprese nel reticolo idrico minore del Comune di Codogno è definita una fascia di salvaguardia di 5/10 m dalla sponda delle rogge nelle quali non è comunque consentita la realizzazione di manufatti ad eccezione di interventi di ingegneria naturalistica.

In dette aree sono vietati, salvo espressa autorizzazione comunale:

- 1) gli abbattimenti o estirpazioni di alberi con circonferenza del fusto, misurata a 1,3 m di altezza, superiori a:
 - 110 cm per quercia (*Quercus* spp), platano (*Platanus* spp.), carpino (*Carpinus betulus* e *Ostrya carpinifolia*), bagolaro (*Celtis australis*);
 - 130 cm per altre piante;
 - 200 cm per pioppo (*Populus* spp.)
- 2) l’estirpazione di filari, fasce boscate ripariali e siepi frangivento anche se formati da alberi con circonferenza inferiore a quelle indicate al punto 1)

- 3) l'estirpazione delle ceppaie di alberi in filare sia nel caso di governo a ceppaia che di governo a capitozza
- 4) l'abbattimento o estirpazione di alberi di misure inferiori a quelle indicate al punto 1) quando questi siano stati piantati in sostituzione di altri a seguito di prescrizioni o indicazioni progettuali.

Il Comune può autorizzare le operazioni di cui alle lettere 1), 2), 3), 4) solo nei seguenti casi:

- condizioni fitosanitarie che compromettano la stabilità della pianta o la salute degli esemplari vicini
- lavori, altrimenti impraticabili, di manutenzione straordinaria di manufatti

L'autorizzazione è necessaria anche in caso di piante secche. L'autorizzazione viene rilasciata previo accertamento della sussistenza delle condizioni di cui sopra e con l'obbligo di sostituzione delle piante tagliate con altre compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico.

Nel caso di richieste di permessi di costruzione o titoli abilitativi alle costruzioni, l'autorizzazione agli abbattimenti non può essere rilasciata separatamente dal titolo e pertanto vanno rilevate e indicate nelle tavole di rilievo le piante esistenti.

Sono esenti da autorizzazioni comunale le normali pratiche di coltivazione e mantenimento delle alberature in filare o delle ripe quali capitozza, ceduzione, taglio a sterzo con mantenimento di almeno il 30% degli esemplari. Sono inoltre esenti da autorizzazione comunale i tagli, le estirpazioni o le misure di contenimento di piante appartenenti a specie esotiche a comportamento infestante quali ailanto (*Ailanthus altissima*), brussonezia (*Broussonetia papyrifera*) e ciliegio tardivo (*Prunus serotina*) qualunque siano le dimensioni o la collocazione.

Art. 21. *Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale*

1. All'interno dei territori agricoli, ricadenti in tale ambito, il PGT individua la zona di tutela e valorizzazione paesistica comprendente aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio; fanno parte di tale ambito anche aree in cui i caratteri del paesaggio agrario vanno ricostruiti, valorizzati e rafforzati, ai sensi del successivo articolo.

Art. 22. *Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale*

1. Il PGT si prefigge la tutela e la valorizzazione della naturalità esistente: pertanto devono essere conservate le piante ad alto fusto, gli alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale.
2. È vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti, isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, salvo previa autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
 - di progetti di riqualificazione ambientale;
 - progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
 - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;
 - prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo.
3. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi delle Leggi Regionali n. 27/2004 e n. 12/2005 e s.m.i., fatto salvo le coltivazioni a scopo produttivo ed a rapido accrescimento (pioppeti, ecc.). A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.

4. Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto da allegare all'istanza di titolo abilitativo edilizio che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini:
- nelle aree produttive i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi;
 - i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
 - i progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli;
 - I parcheggi pubblici e privati con spazi per la sosta superiori a 10 veicoli devono essere piantumati in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.
- Gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di nuova realizzazione dovranno avere dimensioni non inferiori a mq 2,00.
5. L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere sistemato prevalentemente con trattamenti naturali e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Art. 23. Valutazioni paesistiche e limitazioni dell'impatto

1. Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

Titolo V – Strumenti di attuazione del PGT

Art. 24. Documentazione tecnica dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati

1. I progetti di Piano Attuativo, siano essi di iniziativa pubblica o privata, e i Permessi di Costruire Convenzionati sono da corredare della seguente documentazione, che dovrà essere fornita in formato digitale *.pdf debitamente sottoscritto con idoneo dispositivo di forma elettronica, attraverso le piattaforme informatiche messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale:
 - a) relazione sui caratteri e l'entità dell'intervento progettato, dalla quale emerga la conformità dell'intervento alle previsioni del vigente PGT;
 - b) stralcio della cartografia di progetto del PGT con la perimetrazione dell'ambito del piano d'intervento;
 - c) estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito ed elenco delle proprietà che lo compongono;
 - d) planimetria dello stato di fatto del contesto nel quale ricade l'ambito stesso, in scala non inferiore a 1:500, dotata dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali e naturalistiche, culturali e paesistiche e degli eventuali vincoli presenti in forza della vigente legislazione di tutela dei beni storico-artistici e storico ambientali, nonché di ogni altro obbligo o sollecitazione che dovesse emergere attraverso il PTCP vigente;
 - e) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, formato da sezioni orizzontali e verticali dell'assetto proposto e del suo contesto più prossimo, che permettano la lettura dei caratteri principali delle reti, costruzioni e ambienti che lo costituiscono, nonché dell'eventuale intervento nel sottosuolo;
 - f) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, con la perimetrazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le piste ciclopedonali quando indicate nella cartografia di progetto del PGT;
 - g) documentazione fotografica a colori dell'ambito e del contesto, eventuale "plastico";
 - h) eventuali relazioni "specialistiche" qualora l'intero ambito ovvero singole aree del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato siano gravati da vincolo idrogeologico e/o paesistico e/o dichiarati sismici ai sensi delle leggi vigenti;
 - i) esame di impatto paesistico del progetto ai sensi dell'articolo del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
 - j) valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti i requisiti acustici stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - k) valutazione di clima acustico ai sensi dell'articolo 8 della Legge n. 447/1995;
 - l) studio idraulico
 - m) schema di convenzione ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Art. 25. Obbligo di piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato

1. I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati sono obbligatori anche ove non previsti dalla cartografia del Piano delle Regole, nei seguenti casi:
 - a) all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N):
 - nel caso di interventi di nuova edificazione, la cui SI totale ammessa sia superiore a mq 500;
 - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale la cui SI totale risultante dall'intervento sia superiore a mq 700;
 - nel caso di altri interventi di ristrutturazione edilizia la cui SI totale risultante dall'intervento sia superiore a mq 1.000;
 - in caso di mutamento di destinazione d'uso comportante aumento del carico urbanistico.

- b) nelle aree destinate all'agricoltura, nel caso di intervento di trasformazione con opere che produca trasformazione da attrezzatura o impianto funzionale all'attività a residenza nel caso in cui la nuova SI a destinazione residenziale sia superiore a 300 mq.

Le suddette superfici sono calcolate al lordo dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento che costituiscono l'involucro esterno degli edifici, ancorché detraibili al fine delle verifiche degli indici urbanistici in forza di premialità previste dalla normativa vigente.

Art. 26. Interventi diretti sul territorio

1. Salvo quando diversamente previsto, le previsioni del Piano delle Regole si attuano generalmente mediante gli interventi edilizi diretti definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e soggetti ai titoli abilitativi previsti dal medesimo D.P.R. e dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
2. Per tutto quanto non espressamente stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. ovvero da altra legislazione e normativa nazionale e regionale specificamente approvata, si applica la disciplina generale in materia edilizia stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Gli strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente Piano e nei casi previsti dalla normativa vigente previa adeguata motivazione (permesso di costruire convenzionato) o specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata (permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici) come da successivo articolo .

Art. 27. Dotazione minima di aree per servizi pubblici

1. I piani attuativi esplicitamente previsti e disciplinati alle schede di cui all'Allegato 1 della presente normativa dovranno individuare e cedere o asservire nella misura indicata per ciascuno di esse dalle predette specifiche schede.
2. Dovranno essere reperite aree per servizi pubblici ove vi sia insediamento con intervento diretto di funzioni nei casi previsti dal successivo articolo. In tal caso le aree per servizi pubblici dovranno essere cedute secondo le quantità minime di seguito indicate:

<i>ID</i>	<i>funzione</i>	<i>verde</i>	<i>parcheggio</i>	<i>totale</i>
1	residenza	15 mq/ab	11,5 mq/ab	26,5 mq/ab
2	produttivo	10% St	10% St	20% St
3	commercio con Sdv > 250 mq e ≤ 2.500 mq	50% SI	50% SI	100% SI
4	commercio con Sdv > 2.500 mq	50% SI	150% SI	200% SI
5	commercio all'ingrosso	50% SI	50% SI	100% SI
6	terziario/direzionale/ricettivo	30% SI	70% SI	100% SI
7	servizi privati inseriti in ambito residenziale	10% SI	50% SI	60% SI
8	servizi privati inseriti in ambito residenziale destinati ad attrezzature culturali, istruzione, RSA	30% SI	70% SI	100% SI

9	servizi privati inseriti in ambito residenziale destinati ad attrezzature sanitarie, sportive, comunque non inserite al precedente punto 8	30% SI	70% SI	100% SI
---	--	--------	--------	---------

3. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti, ove sussistano ragioni di interesse pubblico motivate dall'Amministrazione Comunale, secondo le seguenti modalità, tra di loro alternative o anche complementari:
 - mediante la cessione di aree interne e/o esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
 - mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che per cui è prevista la cessione;
 - mediante la monetizzazione parziale (solo della quota del *verde*, salvo impossibilità tecniche per la cessione di parte della quota a parcheggio debitamente documentate) delle aree non cedute.
4. Fatte salve eventuali differenti prescrizioni di settore, ove la cessione gratuita per aree per servizi pubblici non sia strettamente necessaria, oppure ove non vi sia la possibilità tecnica di reperirla, è consentita la monetizzazione. Detta facoltà è subordinata alla redazione di una relazione tecnica a dimostrazione dell'effettiva impossibilità tecnica e dell'analisi degli effetti indotti dall'insediamento della nuova destinazione in progetto.
5. Le dotazioni di parcheggi pubblici, ceduti in proprietà o asserviti all'uso pubblico, debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.
6. Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre ragguagliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro del piano attuativo secondo le deliberazioni in merito della Giunta Comunale.

Art. 28. Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso

1. Sono urbanisticamente rilevanti i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere che determinano il passaggio da una ad altra delle categorie funzionali dell'art. 23^{ter}, dpr 380/2001.
2. I mutamenti di destinazione d'uso rilevanti sono onerosi ai sensi di legge e secondo la tipologia e le tabelle degli importi stabiliti con i provvedimenti del consiglio e della giunta comunale.
3. Fatti salvi i disposti della normativa vigente in materia (art. 23-ter del DPR n. 380/2001), i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere che determinano deficit nella determinazione delle aree standard sono soggetti al reperimento delle superfici mancanti, o, nel caso si tratti di mutamenti che interessano edifici antecedenti alla prima pianificazione comunale che ha disciplinato e previsto la dotazione delle aree standard a norma del dm 1444/1968, al reperimento dell'intera superficie. Ove motivatamente non sia possibile la cessione delle aree per la differenza o per l'intero, si procederà alla loro monetizzazione.
4. Fatti salvi i disposti della normativa vigente in materia (art. 23-ter del DPR n. 380/2001), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere. Essi sono possibili, comunque, solo se compatibili con le destinazioni ammesse per ogni singolo ambito urbanistico consentito dal PGT e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.
5. I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che prevedono l'insediamento di attività commerciali non di vicinato (medie e grandi strutture con Sdv > 250 mq)

sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 27. Si stabilisce inoltre che:

- per la media distribuzione con Superficie di vendita (Sdv) non superiore a 800 mq dovranno essere reperite all'interno del lotto di riferimento almeno le aree da destinare a parcheggio pubblico;
- per la media e grande distribuzione con Superficie di vendita (Sdv) superiore a 800 mq dovrà essere reperita in loco la totalità delle aree per servizi pubblici;
- in entrambi i casi sopra riportati, ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% della totalità delle aree per servizi pubblici di cui sopra.

6. I mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 22, nei casi seguenti:

- per la media distribuzione con Superficie di vendita (Sdv) non superiore a 800 mq dovranno essere reperite all'interno del lotto di riferimento almeno le aree da destinare a parcheggio pubblico;
 - per la media e grande distribuzione con Superficie di vendita (Sdv) superiore a 800 mq dovrà essere reperita in loco la totalità delle aree per servizi pubblici;
 - in entrambi i casi sopra riportati, ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% della totalità delle aree per servizi pubblici di cui sopra.
- per funzioni terziarie, direzionali, ricettive e di somministrazione alimenti e/o bevande con Superficie lorda (Sl) superiore a 300 mq. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle sole aree non destinate a parcheggio.

Titolo VI – Conservazione e modi d'uso del territorio comunale

Art. 29. Articolazione del territorio comunale

1. Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti territoriali omogenei ed urbanistici, come precisato graficamente nelle tavole di azionamento del PGT:
 - Ambito SA aree soggette a tutela;
 - Ambito N nucleo di antica formazione;
 - Ambito R tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale;
 - Ambito P tessuto urbano consolidato a prevalente funzione produttiva e commerciale;
 - Ambito E aree destinate all'agricoltura;
 - Ambito T di trasformazione, di riconversione, di rigenerazione e di recupero, con funzioni residenziale e produttiva;
 - Ambito S aree destinate a servizi pubblici;
 - Ambito I infrastrutture e servizi esistenti.

Art. 30. Ambito SA – aree soggette a vincoli e limiti

1. Rientrano in questa classificazione:
 - le aree a rischio archeologico;
 - gli edifici e i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e la zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale;
 - vincoli SIRBEC;
 - i vincoli di facciata;
 - il verde privato soggetto a tutela;
 - gli ambiti di trasformazione a verde a valenza paesaggistica-ambientale;
 - gli ambiti di riqualificazione a verde pubblico urbano (viali);
 - i boschi e gli elementi vegetazionali rilevanti;
 - gli alberi monumentali.

Art. 31. Aree a rischio archeologico

1. In base a quanto prescritto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia – è distinto nelle tavole di Piano, con apposita simbologia, un sito archeologico interessato dal ritrovamento di una tomba di età romana in località Cascina Bellona, a ovest ed a est della S.P. n. 591 “Codogno-Crema”.
2. Detta località è individuata quale area a rischio archeologico e si prevede che qualsiasi modifica dell'attuale destinazione d'uso e intervento/progetto di scavo interessante l'area stessa venga obbligatoriamente portato all'attenzione della sopracitata Soprintendenza per l'espressione del parere preventivo di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Art. 32. Edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale

1. Sono gli edifici ed i beni elencati all'articolo 15 comma 2 della presente NTA e distinti nella tavola n. 7 “Assetto del Nucleo di Antica Formazione” del Piano delle Regole.
2. Gli interventi edilizi devono essere improntati dal metodo del restauro, coinvolgendo l'intera unità edilizia ed eventualmente altre costruzioni (come giardini ed accessori) ricadenti nell'area di pertinenza dell'immobile tutelato, che per qualità e/o storia contribuiscano a formarne il sito.

Sugli stessi edifici e costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché condotti con il metodo del restauro e senza mutare le destinazioni d'uso compatibili con quelle di seguito elencate.

3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinato all'acquisizione del parere dei competenti organi statali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (*ex Legge n. 1089/1939*).
4. Sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo al Gf I fino al 100% di SI e ai Gf III, IV e V fino al 25% di SI; previa formazione di piano esecutivo può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'intero edificio.

Art. 33. Vincoli di facciata

1. Sono i prospetti degli edifici distinti con apposita simbologia nella tavola n. 7 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del Piano delle Regole, facenti parte principalmente del Nucleo Di Antica Formazione. Detti prospetti presentano interesse urbanistico edilizio sia per le loro caratteristiche architettonico-stilistiche che per il loro carattere tipico, avente ruolo di connessione ambientale.
2. Tutti gli interventi edilizi su questi prospetti devono essere improntati al metodo del restauro, ivi comprese modifiche alle aperture e agli sporti, apposizione di rivestimenti, colorazioni, insegne di esercizio e tende parasole, e devono essere preventivamente autorizzati dal competente ufficio comunale, acquisito il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.
3. Detti prospetti non possono venire abbattuti, ma possono essere modificati a condizione di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche tipiche previa autorizzazione del competente ufficio comunale, acquisito il parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

Art. 34. Verde privato soggetto a tutela

1. Sono aree distinte con apposita simbologia nelle tavole di Piano.
2. Nelle aree di cui in epigrafe non sono ammissibili:
 - le alterazioni del patrimonio arboreo esistente;
 - le trasformazioni dell'assetto tradizionale del giardino;
 - la costruzione di recinzioni opache.
3. Nelle stesse zone sono ammissibili, previa autorizzazione per motivi di sicurezza, fitosanitari o di riqualificazione ambientale:
 - la sostituzione di alberi di alto fusto con alberi di essenza uguale o simile in caso di essiccamento dei primi;
 - la conservazione e la costruzione di recinzioni opache, quando richieste dai caratteri del contesto.
4. Gli edifici, eventualmente ricadenti nel giardino, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.
5. Nelle stesse zone è ammissibile:
 - la realizzazione di piscine interrate sino a una superficie di 50 mq, per le quali non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo e di qualsivoglia materiale anche in via precaria o stagionale.
6. Il rilascio dell'autorizzazione di cui ai commi 4 e 5 da parte del competente ufficio comunale è subordinato all'acquisizione del parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

Art. 35. Verde privato

1. Sono aree distinte con apposita simbologia nelle tavole di Piano, del tutto inedificabili e per le quali è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti pertinenziali come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, a servizio degli edifici esistenti.

2. Nelle aree di cui in epigrafe non sono ammissibili le alterazioni del patrimonio arboreo esistente, se vincolato.
3. Nelle stesse zone sono ammissibili, previa autorizzazione per motivi di sicurezza, fitosanitari o di riqualificazione ambientale, la sostituzione di alberi di alto fusto con alberi di essenza uguale o simile in caso di essiccamento dei primi.
4. Gli edifici, eventualmente ricadenti nel giardino, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Art. 36. Ambiti di trasformazione a verde a valenza paesistica/ambientale (PdS)

1. Sono aree che vengono individuate quale ambiti di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale del territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso l'inserimento di siepi e fasce boscate.
2. Per dette aree si prevede, oltre che la possibilità di cessione all'Amministrazione Comunale, anche la possibilità di costituzione di servitù perpetua.
3. Fino alla realizzazione delle siepi e delle fasce boscate è ammessa, sulle aree in questione, l'esercizio dell'attività agricola con divieto assoluto di qualsiasi forma di edificazione.

Art. 37. Riqualificazione del verde pubblico urbano (viali)

1. Le aree di cui in epigrafe individuate nella tavola "Sistema del verde" del Documento di Piano (DdP) e nella relativa Scheda d'Ambito di cui all'Allegato 1 alla Relazione Illustrativa del medesimo DdP, sono spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e rivestono un particolare interesse ambientale.
2. Gli interventi nelle aree e spazi, di cui nel precedente comma 1, allorché rivolti alla manutenzione della rete viaria, già in esercizio, o alla costruzione di quella di progetto, devono:
 - ripristinare nel limite del possibile e/o rispettare la morfologia del suolo nonché il manto arboreo e arbustivo eventualmente presente nel loro immediato contesto;
 - conservare in ogni caso, ancora ripristinandoli o restaurandoli, i manufatti tradizionali dell'infrastruttura (come pavimentazioni, cippi e simili) del contesto stesso (come fontane, cappelle e simili) e le immagini trasmesse da ogni altra forma di memoria prodotta da testimonianze letterarie, popolari, religiose.
3. Gli interventi nelle stesse aree e spazi rivolti per motivi di pubblica incolumità all'abbattimento di alberi di alto fusto, messi a dimora lungo il ciglio o presenti in spazi di rispetto delle sedi stradali, devono essere accompagnati (quando non sostituibili con efficaci divieti e protezioni) da congrui risarcimenti ambientali.
4. Sempre nelle stesse aree e spazi sono vietati:
 - la costruzione e l'ampliamento di impianti al servizio del traffico motorizzato (distributori di carburante, autolavaggi);
 - la posa in opera di cartelli pubblicitari, nei limiti imposti dalle specifiche disposizioni del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.
5. La vegetazione d'alto fusto e comunque tradizionale deve essere tutelata e valorizzata: il rilevamento della disposizione degli alberi di alto fusto, della vegetazione tradizionale e delle singole essenze fa parte integrante degli elaborati di piani esecutivi e progetti edilizi da sottoporre al vaglio dell'Amministrazione Comunale. Qualora attraverso questi ultimi fosse richiesto l'abbattimento o la rimozione di parti di vegetazione tutelata, devono essere forniti:
 - le motivazioni dell'una e dell'altra;
 - il quadro dei risarcimenti previsti.
6. Nessun abbattimento e nessuna rimozione sono consentiti in carenza di consenso dell'Amministrazione Comunale.

7. La scelta delle essenze va prevalentemente orientata verso alberi e arbusti tradizionali dell'ambiente e dei paesaggi locali: in particolare i primi devono essere disposti in modo da formare gruppi per un verso consoni alla tradizione, quando le appartengano, per un altro validi in rapporto alle vedute percepibili dalle aree pubbliche e soprattutto di pubblica circolazione nonché dagli spazi abitativi e di lavoro.

Art. 38. Elementi vegetazionali rilevanti (PdS)

1. All'interno dei territori agricoli il PGT individua gli elementi vegetazionali rilevanti che rappresentano aree di interesse naturalistico studiate da Piano di Indirizzo Forestale, che con la rilevante variabilità vegetazionale caratterizzano la morfologia dei luoghi.

Art. 39. Aree boschive ed elementi di particolare pregio arboreo (PdS)

1. All'interno dei territori agricoli il PGT individua e delimita le aree qualificate a bosco che in conformità alle disposizioni dell'art. 48 comma 3 della Legge Regionale n. 31/2008 e s.m.i.

Art. 40. Alberi Monumentali

1. Gli Alberi monumentali sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole come alberi singoli opportunamente contrassegnati e sono tutelati in conformità a quanto previsto ai sensi dell'articolo 4 delle Norme Forestali Regionali (Regolamento Regionale n. 5/2007) e dell'articolo. 12 della Legge Regionale n. 10/2008.
2. L'Elenco degli Alberi Monumentali, a seguito di nuovi elementi censiti, può venire aggiornato senza costituire variante al presente Piano recependo d'ufficio l'apposito inventario provinciale.
3. Qualsiasi intervento sugli Alberi di pregio può essere effettuato solo in casi di evidente necessità documentata da esperto in materia e previa autorizzazione dell'Autorità forestale competente.

Art. 41. Ambito N: nucleo di antica formazione - Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica il Nucleo di antica formazione, e lo perimetra con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla N, a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'IGM del 1888.
2. All'interno del perimetro dell'ambito N sono individuate tre Classi di Edifici per le quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, desunte dall'analisi del tessuto storico.
3. Oltre agli Edifici anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi e orti si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Art. 42. Prescrizioni generali

1. Le presenti prescrizioni generali sono valide per tutte le classi di edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito N, ad eccezione degli edifici identificati nel Sub-Ambito R1, in quanto aventi un tessuto caratterizzato da edilizia intensiva risalente agli anni 60/70, di seguito riportate e hanno come obiettivo:
 - favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici, conservando e migliorando qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipo-morfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
 - tutelare gli edifici che hanno mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
 - favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;

- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
 - favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
 - riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
 - incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici.
2. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - terziaria;
 - ricettiva – alberghiera;
 - attività private di servizio sociale;
 - attività collettive pubbliche o di interesse comune.

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

3. Sono vietate le nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per quelle su aree sottoposte a Piano di Recupero o destinate nelle tavole del Piano dei Servizi ad Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio, come individuato nella tavola n. 7 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR.
4. Sono sottoposti in generale a salvaguardia i caratteri morfologici e tipologici, gli elementi architettonici e decorativi originali di valore storico ambientale come le cortine edilizie, le strutture a corte, le corti interne, i portici, le logge, gli androni, i portali, le colonne, le epigrafi, i rilievi, le lapidi, le fontane, le esedre, le edicole, le cappelle votive, le scale, i pozzi, i dipinti, le pitture, le volte in muratura, i soffitti lignei decorati, le modanature, le cornici, le pavimentazioni di pregio, le murature di recinzione, le inferriate, etc.
5. Gli interventi edilizi devono prevedere l'impiego di materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per le varie componenti:
- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti;
 - gronde in legno o intonacate;
 - comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
 - manufatti di lattoneria in rame, con pluviali e canali di gronda a sezione circolare;
 - lucernari nelle falde di copertura, ammessi nei sottotetti abitabili, posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
 - opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini etc. secondo modi di lavorazione, spessori materiali e forma riferiti alla tradizione locale. È esclusa la finitura a vista lucida;
 - serramenti esterni in legno con finitura a smalto opaco coprente, oppure in alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale verniciato a smalto coprente, oppure in alluminio verniciato, oppure in PVC goffrato con estetica riproducente il legno naturale, oppure in acciaio a taglio termico.

- portoni, portoncini d'ingresso, in legno smaltato o verniciato trasparente oppure in alluminio verniciato;
- serramenti esterni dei negozi in legno smaltato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati;
- pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto;
- parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, verniciati;
- cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, verniciati;
- vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.
- pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili;
- insegne per negozi inserite in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Sono in generale ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, per i quali è previsto il mantenimento, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali;
- la formazione di piscine scoperte con la salvaguardia delle alberature esistenti, previa presentazione di un progetto dettagliato che indichi forma e natura delle sistemazioni a terra;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Non sono ammessi:

- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci stollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.).
- l'abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti;
- l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate con qualsiasi costruzione, salvo in caso di Piani di Recupero;
- la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

6. I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti.

La parte superiore dei muri dovrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

7. Non sono ammesse nuove aperture carraie di autorimesse realizzate direttamente sulla strada pubblica; i nuovi ricoveri per autoveicoli dovranno avere accesso dalle aree private interne.
Autorimesse interrate potranno essere realizzati solo in presenza di Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato entro il limite massimo del 60% del rapporto tra la superficie coperta e la superficie scoperta e purché le rampe di accesso siano realizzate all'interno di corpi edilizi.
8. La pitturazione dell'Edificio dovrà attenersi alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Nel caso in cui l'Edificio non sia compreso nel Regolamento Edilizio suddetto la pitturazione andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.
9. In assenza di piano attuativo le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio.
10. Il recupero dei sottotetti disciplinato dal successivo articolo 46 delle presenti norme.
11. Sono ammesse destinazioni d'uso, facenti capo al Gf I fino al 100% di SI e ai Gf III, IV e V, fino al 50% di SI dell'interno complesso edilizio. Nei complessi edilizi con più piani fuori terra si può coinvolgere, oltre detta percentuale, l'intero piano terreno.
Prevvia formazione di Piano di Recupero può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'interno complesso edilizio oggetto dello stesso P.R.
Per "complesso edilizio" si intende uno o più edifici con caratteristiche tipologiche, storiche e artistiche omogenee, nonché di analoga densità edilizia.
12. Nei casi in cui vengono destinati ai piani superiori locali con uso diverso dalla residenza, per gli stessi devono essere previsti tutti gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 6/1989 e s.m.i. ed alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
13. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Art. 43. Ambito N – Classe 1

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici e i beni appartenenti alle parti di territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e i Beni Storico Architettonici identificati nella tabella di cui al precedente art. 23, comma 3 lett. a), derivanti dal catalogo SIRBEC.
2. Per gli edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e i Beni Storico Architettonici si fa riferimento a quanto stabilito rispettivamente dagli artt. 23, 42.2 e 42.3 della presente NTA.
3. Per i Beni Storico Architettonici, e principalmente distinti nella tavola n. 7 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR, gli interventi devono essere finalizzati alla totale tutela del bene e alla conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti, ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
4. Per questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
5. Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio. Solo attraverso un pre-progetto sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio possono essere avanzate proposte di

demolizione e ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente di parti secondarie dello stesso (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo.

6. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.
7. Sono ammissibili destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 41.2.
8. Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Art. 44. Ambito N – Classe 2

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici che presentano, integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il Nucleo di Antica Formazione e vengono definiti Edifici con caratteri originari.
2. Si tratta, nello specifico, di:
 - caratteri strutturali come le murature portanti miste in pietra e/o mattoni, i pilastri in pietra e/o in mattoni pieni, i solai e le coperture con orditura portante in legno, le volte in pietra e/o in mattoni, ecc.;
 - caratteri morfologici come il numero dei piani fuori terra, i tetti a due falde inclinate, i porticati, i corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto, ecc.;
 - caratteri distributivi come i corpi scala, gli ingressi (direttamente dalla strada, attraverso androni o dalla corte di pertinenza) ecc.;
 - caratteri formali come i muri intonacati o con paramento di pietre, le coperture in coppi o in tegole, gli sporti di gronda secondo le varie tipologie, le aperture di porta o finestra, le modanature in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, i balconi, le ringhiere, ecc...
3. Per detti Edifici distinti nella tavola "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR gli interventi devono essere finalizzati al ripristino dei caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, eliminando le trasformazioni strutturali-morfologiche e le finiture in contrasto con i caratteri originari stessi, ripristinando le originarie caratteristiche del bene medesimo in tutte le sue componenti edilizie e di corredo, in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
4. Per questi edifici sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alla demolizione parziale e fedele ricostruzione nel rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria originaria. Tali interventi potranno essere autorizzati solo in casi di accertata carenza strutturale, dimostrata attraverso opportuna perizia statica redatta da professionista abilitato dovranno altresì prevedere la ricostruzione delle componenti edilizie, tipologiche e morfologiche originarie caratterizzanti il bene medesimo. Il progetto è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio. Interventi interessanti edifici o compendi immobiliari aventi superficie superiore a mq 700 dovranno essere sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n.

457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. La sl è determinata considerando tutte le superfici in progetto, senza considerare eventuali scomputi volumetrici o della superficie dei muri, dovuti a incentivazioni come ad esempio es. nel caso di riqualificazioni energetiche degli edifici.

5. Sono ammessi/e:
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - trasposizioni volumetriche di modesta entità, in ragione del 15% massimo, della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento, previo parere della Commissione per il Paesaggio. Interventi che prevedono eventuali demolizioni sono soggetti a Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato.
6. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno:
 - assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura locale.
 - prevedere il rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria esistente degli edifici e ove possibile il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina), delle strutture voltate in muratura, delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, dei solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di dimostrata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti.
2. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria o straordinaria sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.
7. Sono ammissibili le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 41.2 delle presenti Norme. si intendono escluse tutte le destinazioni che non sono esplicitamente elencate tra quelle ammissibili.

Art. 45. Ambito N – Classe 3

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari, per la presenza di:
 - tamponamenti in muratura, in tutto o in parte dei porticati;
 - solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati rurali;
 - balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia "faccia a vista" che intonacato;
 - pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale;
 - tetti piani;
 - strutture orizzontali di solai e di coperture in latero-cemento e/o cemento armato;
 - pilastri portanti in ferro o cemento armato, "faccia a vista" o intonacato;
 - travi portanti in cemento armato;
 - sporti di gronda in cemento armato "faccia a vista" o intonacato;
 - vani finestra di dimensioni tali da alterare l'equilibrio dei vuoti e dei pieni tipico degli edifici originari;
 - tamponamenti in muratura di portoni di accesso alle corti interne, di porte e finestre;
 - scale in c.a. "faccia a vista" o intonacato;
 - qualsiasi "superfetazione" realizzata esterna alle murature perimetrali dell'edificio sia in fronte strada che sul cortile interno.
2. Per detti Edifici distinti nella tavola "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR gli interventi devono essere finalizzati al ripristino dei caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, eliminando le trasformazioni strutturali-morfologiche e le finiture in contrasto con i caratteri originari stessi, ripristinando le originarie caratteristiche del bene

medesimo in tutte le sue componenti edilizie e di corredo, in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

3. Per questi edifici sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia. Nell'ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione parziale o totale e fedele ricostruzione nel rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria originaria. Tali interventi sono sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e dovranno possibilmente prevedere la ricostruzione delle componenti edilizie, tipologiche e morfologiche originarie caratterizzanti il bene medesimo. Il progetto è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio. Interventi interessanti edifici o compendi immobiliari aventi sl superiore a mq 700 dovranno essere sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. La sl è determinata considerando tutte le superfici in progetto, senza considerare eventuali scomputi volumetrici o della superficie dei muri, dovuti a incentivazioni come ad esempio es. nel caso di riqualificazioni energetiche degli edifici.
4. Sono, altresì, ammessi/e:
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - trasposizioni volumetriche di modesta entità della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento. Anche in caso di trasposizione volumetrica deve essere mantenuta la cortina edilizia. Gli interventi che prevedono trasposizioni volumetriche superiori al 50% sono soggetti a Piano di Recupero.
5. Nel caso di edifici la cui altezza netta interna dei vani abitabili non sia rispondente alle vigenti norme igienico-sanitarie, è consentito l'adeguamento di tale altezza sino al raggiungimento dei minimi di legge, fino ad un massimo complessivo di m 0,90.
6. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno possibilmente assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura locale.
7. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria o straordinaria sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.
8. Sono ammissibili le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 41.2 delle presenti Norme. si intendono escluse tutte le destinazioni che non sono esplicitamente elencate tra quelle ammissibili.

Art. 46. Ambito R: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale - Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1 lettera a), della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica l'Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla R. Comprende aree urbanizzate a ridosso dell'Ambito N, con tessuto edilizio recente caratterizzato da edilizia continua a densità variabile.
2. L'Ambito è suddiviso in quattro Sub-Ambiti identificati con le sigle R1, R2, R3 e R4 per i quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento.

Art. 47. Prescrizioni generali

1. Le presenti prescrizioni generali sono valide per tutti i Sub-Ambiti ricadenti all'interno del dell'ambito R, di seguito riportate e hanno come obiettivo:
 - tutelare gli edifici che hanno mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;

- mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
 - favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentirne il riutilizzo attraverso la creazione di nuove abitazioni, e la riqualificazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati;
 - incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ponendo attenzione ai caratteri originari degli edifici.
2. In caso di attività produttive già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT insistenti nei presenti Ambiti residenziali e quindi valutate incongrue dal presente Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni compatibili con il tessuto consolidato residenziale, da attuarsi mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e prevedendo la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 27 delle presenti norme.
3. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale;
 - terziaria;
 - studi e uffici professionali e commerciali, banche;
 - ricettiva – alberghiera;
 - attività private di servizio sociale;
 - attività collettive pubbliche o di interesse comune. Per le attività di culto si rimanda al Piano per le attrezzature religiose (PAR).

Possono essere ammesse, altresì, previo parere favorevole rilasciato contestualmente e per le rispettive competenze, caso per caso, dagli enti interessati (A.T.S., Vigili del Fuoco, etc.), le seguenti attività:

- autorimesse private o private di uso pubblico;
- magazzini, depositi e attività artigianali di servizio, tra cui anche a titolo semplificativo elettrauto, autoriparazione, gommista, idraulico, nonché tutte le attività che integrano o rendono possibile la destinazione residenziali, con SI non superiore a mq 200, sia inclusi nel piano terreno o seminterrato degli edifici residenziali, sia in edifici a se stanti, a condizione che le attività svolte non diano origine a emissione di rumori, vapori, odori, vibrazioni, scarichi inquinanti sul suolo o nel sottosuolo ed il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche della viabilità e del traffico della zona, ferma restando, comunque, la verifica degli spazi destinati a parcheggio, secondo le quantità previste dalla legge vigente.

Non sono ammesse le destinazioni non contemplate tra le ammissibili, nonché:

- gli insediamenti industriali;
 - i magazzini, i depositi ed i laboratori in edifici a se stanti con SI superiore a mq 200 nonché tutte le attività, anche con SI inferiore a mq 200, richiedenti deposito e/o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
 - i macelli, le scuderie, le stalle e i depositi rurali;
 - i depositi di materiali all'aperto ed in tettoie aperte;
 - in genere tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona e/o aventi una tipo-morfologia extra residenziale.
4. Sono sottoposti in generale a salvaguardia, se presenti, i caratteri morfologici e tipologici, gli elementi architettonici e decorativi originali di valore storico ambientale come le cortine edilizie, le strutture a corte, le corti interne, i portici, le logge, gli androni, i portali, le colonne, le epigrafi, i rilievi, le lapidi, le fontane, la esedre, le edicole, le cappelle votive, le scale, i pozzi, i dipinti, le

pitture, le volte in muratura, i soffitti lignei decorati, le modanature, le cornici, le pavimentazioni di pregio, le murature di recinzione, le inferriate, etc.

5. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono in generale ammessi:
 - la modifica dell'impianto distributivo interno;
 - l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di scale e di ascensori;
 - il ripristino di elementi costruttivi, delle facciate, della geometria delle forature e dei manufatti secondo i caratteri originali.
 - la formazione di piscine scoperte con la salvaguardia delle alberature esistenti, previa presentazione di un progetto dettagliato che indichi forma e natura delle sistemazioni a terra;
 - l'utilizzo di serramenti in PVC goffrato con estetica riprodotte il legno naturale ed in acciaio a taglio termico;
 - la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Non sono ammessi:

- l'impiego di calcestruzzo a vista, di intonaci stollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
 - la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
 - l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche, quali ad esempio gli apparecchi per il condizionamento, etc.
 - l'abbattimento degli alberi sani ad alto fusto, salvo che la loro permanenza non rappresenti comprovato pericolo per la pubblica incolumità;
 - la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale.
6. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano sia il patrimonio edilizio esistente sia le aree inedificate e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni Sub-Ambito, come di seguito normato ed individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR.
 7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso un aumento di H_e fino a m 1,00 rispetto a quella degli edifici circostanti, ove fosse necessario per l'adeguamento dell'altezza utile netta interna dei locali (H_u) alle vigenti norme igienico-sanitarie e/o per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio del piano terreno ad una quota superiore a quella stradale.
 8. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e la ricostruzione secondo i disposti dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché quelli di nuova costruzione, in aree con U_f esistente superiore a 1,00 mq/mq, sono sottoposti obbligatoriamente alla formazione di piano di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e, o alternativamente a permesso di costruire convenzionato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nel rispetto degli indici riportati di seguito:
 - $U_f \text{ max} =$ esistente e comunque non superiore a 1,33 mq/mq;
 - $R_c \text{ max} =$ esistente e comunque non superiore al 50%;
 - $H_e \text{ max} =$ esistente.

I suddetti Piani di Recupero dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima prevista dal precedente articolo 38 delle presenti Norme.

Tali aree potranno essere reperite anche al di fuori del comparto interessato dal singolo Piano di Recupero nell'ambito delle aree a servizi individuate dal PGT, ovvero, a giudizio dell'Amministrazione comunale, potranno essere monetizzate.

9. Per gli interventi di nuova costruzione, relativamente ai limiti di distanza nei confronti delle strade (Ds), dei confini (Dc) e tra edifici (De), si applicano le prescrizioni di cui nel precedente articolo 8 delle presenti Norme.
10. Gli interventi sul patrimonio urbanistico e edilizio esistente e di nuova costruzione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali previsti. In particolare, gli interventi di nuova costruzione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti e, ove presenti, il mantenimento degli allineamenti storici della cortina continua.
11. Per motivi di ordine tipo-morfologico e paesaggistico, relativamente agli edifici in fregio alla strada pubblica, si ritiene preferibile che la loro altezza (He) debba essere contenuta entro il profilo di quelli circostanti.
12. Le richieste di interventi edilizi che propongano altezze diverse da quanto esplicitato nel comma precedente, e che intendano utilizzare le altezze massime (He) previste nel presente articolo saranno sottoposte obbligatoriamente al parere della Commissione per il Paesaggio Comunale, che in particolare dovrà valutare l'effetto paesaggistico dell'intervento sul tessuto edilizio circostante.
13. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno. L'Amministrazione Comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno. Fermo restando quanto sopra:
 - nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a m 1,80 di altezza, con una parte cieca non superiore a m 0,60 calcolata dalla quota del marciapiede di riferimento;
 - soluzioni di tipo diverso sono ammesse solo a seguito di richieste specifiche che non determinino contrasto con l'ambiente circostante, sentita nel merito la Commissione per il Paesaggio;
 - al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato.

Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di m 1,50.

Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.
14. La pitturazione dell'Edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.
15. Il recupero dei sottotetti disciplinato dal successivo articolo 45 delle presenti Norme.
16. Nei casi in cui vengono destinati ai piani superiori locali con uso diverso dalla residenza, per gli stessi devono essere previsti tutti gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 6/1989 e s.m.i. ed alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
17. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Art. 48. Ambito R – Sub-Ambito R1

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto caratterizzato da una altissima densità in genere con Uf superiore a 1,00 mq/mq.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano il patrimonio edilizio esistente e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole “Ambito del tessuto consolidato” del PdR e come di seguito normato:
- in caso di demolizione e ricostruzione con U_f esistente $< 1,33 \text{ mq/mq}$:
 - $U_f \text{ max} = \text{esistente}$;
 - $R_c \text{ max} = \text{esistente}$;
 - $H_e \text{ max} = \text{esistente}$ e comunque non superiore a 10 m.
 - in caso di demolizione e ricostruzione con U_f esistente $> 1,33 \text{ mq/mq}$:
 - $U_f \text{ max} = 1,33 \text{ mq/mq}$;
 - $R_c \text{ max} = \text{esistente}$;
 - $H_e \text{ max} = \text{esistente}$ e comunque non superiore a 10 m.
 - G_f ammissibili: 1, 2, 4, 5, 6a, 6b.
 - Sono escluse tutte le destinazioni d’uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (G_f ammissibili).
4. Nel caso di aree adiacenti al Nucleo di Antica Formazione, sia gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente che quelli di nuova edificazione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali proposti.
5. In particolare, gli interventi di nuova edificazione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti ed il mantenimento degli allineamenti storici della cortina edilizia.

Art. 49. Ambito R – Sub-Ambito R2

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto caratterizzato da una alta densità e in alcuni casi con U_f superiore a $1,00 \text{ mq/mq}$.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano sia il patrimonio edilizio esistente con U_f inferiore a $1,00 \text{ mq/mq}$ che le aree inedificate e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole “Ambito del tessuto consolidato” del PdR e come di seguito normato:
 - U_f : $0,70 \text{ mq/mq}$, in caso di demolizione e ricostruzione e di recupero dei sottotetti è comunque possibile utilizzare l’ U_f esistente, se superiore, fino a un massimo di U_f : $1,00 \text{ mq/mq}$;
 - R_c : 35%, in caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l’ R_c esistente, se superiore, fino a un massimo di R_c : 50%;
 - R_i : 20%;
 - $H_e \text{ max}$: 12,00 m;
 - D_s : m 5,00, in caso di cortina continua è consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti;
 - D_c : m 5,00;

- De: m 10,00.
 - Gf ammissibili: 1, 2, 4, 5, 6a, 6b;
 - Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (Gf ammissibili).
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo il recupero può riguardare tutto il volume esistente.
5. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente in aree con U_f esistente superiore a 1,00 mq/mq di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e la ricostruzione secondo i disposti dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché quelli di nuova costruzione, sono sottoposti obbligatoriamente alla formazione di piano di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i., o a permesso di costruire convenzionato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nel rispetto degli indici riportati di seguito:
- U_f max = esistente e comunque non superiore a 1,33 mq/mq;
 - R_c max = esistente e comunque non superiore al 50%;
 - H_e max = esistente
- I suddetti Permessi di Costruire Convenzionati o Piani di Recupero dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima prevista dal precedente articolo 22 delle presenti norme.
- Tali aree potranno essere reperite anche al di fuori del comparto interessato dal singolo Piano di Recupero nell'ambito delle aree a servizi individuate dal PGT, ovvero, a giudizio dell'Amministrazione comunale, potranno essere monetizzate.
6. Nel caso di aree adiacenti al Nucleo di Antica Formazione, sia gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente che quelli di nuova edificazione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali proposti.
7. In particolare, gli interventi di nuova edificazione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti ed il mantenimento degli allineamenti storici della cortina edilizia.
8. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, comprese le opere di tinteggiatura, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.
9. La pitturazione dell'edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.

Art. 50. Ambito R – Sub-Ambito R3

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto a bassa densità edilizia con edifici a schiera e/o in linea, palazzine plurifamiliari e/o unifamiliari aggregate, e da una consistente presenza di giardini e spazi liberi privati per i quali si rende necessario garantire la tutela, la conservazione ed il potenziamento del patrimonio arboreo esistente.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano sia il patrimonio edilizio esistente che le aree inedificate e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni Sub-Ambito, individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR e come di seguito normato:

- Uf: 0,40 mq/mq, in caso di demolizione e ricostruzione e di recupero dei sottotetti è comunque possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore, fino a un massimo di Uf: 0,70 mq/mq;
 - Rc: 35%;
 - Rp: 20%;
 - He max: m 7,50;
 - Ds: m 5,00, in caso di cortina continua è consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti;
 - Dc: m 5,00;
 - De: m 10,00.
 - Gf ammissibili: 1, 2, 4, 5, 6a, 6b.
 - Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (Gf ammissibili).
4. In dette aree valgono le prescrizioni degli articoli delle presenti Norme interessanti la tutela e lo sviluppo del verde.
 5. Per gli edifici che derivano da progetti e/o iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio.
 6. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, comprese le opere di tinteggiatura, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.
 7. La pitturazione dell'Edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.

Art. 51. Ambito R – Sub-Ambito R4

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto a bassa densità edilizia per le quali è stato approvato o convenzionato un Piano Attuativo (P.L., P.R. ecc.) o un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
2. Il Piano delle Regole individua con apposita numerazione nella tavola n. 1 “Classificazione del territorio comunale” del PdR i piani attuativi ed i programmi integrati di interventi, come di seguito elencati, per i quali valgono gli indici e i parametri urbanistici fissati nelle convenzioni stipulate:

<i>numerazione tavole grafiche da PdR</i>	<i>sigle identificative come da P.R.G.</i>
1	P.I.I. 1A
2	P.I.I. 1B
3	P.I.I. 4A
4	P.L. 9
5	P.A. 2B/b
6	P.A. 6B
7	P.A. 11
8	P.Z. 101
9	P.Z. 104

3. Decorso il termine di validità del Piano Attuativo fissato in sede di convenzione, ovvero ad avvenuta ultimazione, collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei proponenti, l'edificazione negli Ambiti Attuativi oggetto del presente articolo è subordinata a permesso di costruire e/o SCIA nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dall'ambito R3, nonché al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Art. 52. Norme speciali per il recupero dei sottotetti

1. Il riuso a fini abitativi dei sottotetti è consentito esclusivamente per uso abitativo e nel rispetto dei limiti di altezza massimi stabiliti nei precedenti articoli, all'interno degli ambiti urbani consolidati residenziali N e R, di cui ai precedenti articoli delle presenti norme, secondo le modalità di seguito specificate:

- Ambito N - Nucleo di antica formazione – Edifici di Classe 1, 2, 3.

È ammesso:

- quando compatibile con le strutture antiche delle coperture;
- quando l'areo-illuminazione degli spazi ricavabili sia ottenibile sia con le aperture esistenti che con nuove aperture integrative anche di tipo zenitale.
- Il Gf 1 residenza e/o locali ad essa accessori.

Non è ammessa:

- la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura;
- la modifica della pendenza delle linee di falda della copertura;
- la realizzazione di nuove aperture e di nuovi abbaini sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

- Ambito R - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione residenziale – Sub-Ambito R1, Sub-Ambito R2, Sub-Ambito R3.

È ammesso:

- quando compatibile con le strutture esistenti delle coperture;
- quando l'areo-illuminazione degli spazi ricavabili sia ottenibile sia con le aperture esistenti sia con nuove aperture integrative anche di tipo zenitale.
- Il Gf 1 residenza e/o locali ad essa accessori.

È ammessa previo parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio:

- la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura;
- la modifica della pendenza delle linee di falda della copertura;
- la realizzazione di nuove aperture e di nuovi abbaini sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

2. Sono esclusi dal riuso ai fini abitativi dei sottotetti i seguenti Ambiti urbani consolidati

- Ambito R - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione residenziale - Sub-Ambito R4;
- Ambito P - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione produttiva - Sub-Ambito P1 e Sub-Ambito P2;
- Ambito E - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione agricola - Sub-Ambito E1, Sub-Ambito E2 e Sub-Ambito E3;
- Ambiti a servizi.

3. Il riuso dei sottotetti volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è subordinato:

- all'applicazione del Contributo di costruzione vigente al momento del rilascio del provvedimento nella misura prevista dalla normativa vigente;
- all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dal precedente articolo 27.

In caso di dimostrata mancata disponibilità di idonei spazi a parcheggio, in sostituzione dell'assolvimento dell'obbligo di cui sopra è previsto la contribuzione di apposita tariffa da versare al Comune determinata con atto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 53. Ambito P: tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva - Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1 lettera a), della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica l'Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla P, in cui trovano posto attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature.
2. L'Ambito è suddiviso in tre Sub-Ambiti identificati con le sigle P1, P2 e P3 per i quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento.

Art. 54. Prescrizioni generali

1. Le prescrizioni generali di seguito riportate sono valide per tutti i sub-ambiti ricadenti all'interno dell'ambito P.

Non sono ammessi/e:

- attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti;
- attività richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi che non siano autorizzati dalle autorità competenti;
- gli insediamenti produttivi che non garantiscano l'adozione di idonei impianti tecnologici onde assicurare l'innocuità di tutti i tipi di scarichi.

È ammessa:

- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, previa acquisizione del parere tecnico di compatibilità della competente ARPA;
- la destinazione residenziale nel limite di un alloggio, con SI non superiore al 50% della SI produttiva del fabbricato di cui è pertinenza e comunque non superiore a mq 140. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio è subordinato alla presentazione di impegnativa unilaterale trascritta a cura e spese del proponente nei registri della proprietà immobiliare.

È vietata la cessione separata dell'unità residenziale dalla restante parte del fabbricato produttivo, nonché la sua locazione e/o concessione a terzi che non siano addetti dell'attività produttiva o custodi. Non costituisce cambio di destinazione d'uso illecito la permanenza nella residenza dei titolari al cessare dell'attività. La violazione con o senza opere della presente norma costituisce variazione essenziale della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 54, comma 1, lett. a) L.R. n. 12/2005.

L'alloggio dovrà essere parte integrante dell'edificio principale destinato ad uso produttivo, del quale dovrà avere le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche e potrà essere destinato al solo personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, oppure al solo proprietario.

Il permesso di costruire e/o SCIA relativa all'edificazione dell'alloggio dovrà essere rilasciata contestualmente o successivamente a quella relativa agli edifici a destinazione produttiva.

- la realizzazione di attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle unità produttive;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 (verificare numerazione) delle presenti norme.

2. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT non connessi alle attività sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo ogni possibilità di incremento della Sc e della Sl. Non è ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto originale sul quale insiste l'attività produttiva.

3. In caso di residenze ed attività già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT insistenti nei presenti Ambiti produttivi e quindi valutate incongrue dal presente Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni compatibili con il tessuto produttivo, da attuarsi mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e prevedendo la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 27 delle presenti Norme.
4. Per gli interventi di nuova costruzione, relativamente ai limiti di distanza nei confronti delle strade (Ds), dei confini (Dc) e tra edifici (De), si applicano le prescrizioni di cui nel precedente articolo 8 delle presenti Norme.
5. Per motivi di ordine tipo-morfologico e paesaggistico, relativamente agli edifici in fregio alla strada pubblica, si ritiene preferibile che la loro altezza (He) debba essere contenuta entro il profilo di quelli circostanti.
6. Le richieste di interventi edilizi che propongano altezze diverse da quanto esplicitato nel comma precedente, e che intendano utilizzare le altezze massime (He) previste dai successivi articoli 49 e 50 delle presenti Norme saranno sottoposte obbligatoriamente al parere della Commissione per il Paesaggio, che in particolare dovrà valutare l'effetto paesaggistico dell'intervento sul tessuto edilizio circostante.
7. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.

L'Amministrazione Comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.

Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni interne murarie fino a m 2,50 purché con aspetto decoroso.

Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di muraure piene e con altezza massima di m 1,50.

Le recinzioni, qualora costruite in muratura e atte a contenere terreno con dislivello non naturale o altro, costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.

Art. 55. Ambito P – Sub-Ambito P1

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo industriale/artigianale. In questo Sub-Ambito è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:
 - edifici ed attrezzature per la lavorazione, la produzione e la distribuzione delle merci (sia a carattere artigianale che commerciale);
 - laboratori, magazzini, depositi di stoccaggio, autorimesse.
2. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano il patrimonio edilizio esistente e i lotti liberi di completamento e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole grafiche del PdR e come di seguito normato:
 - $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$;

- Rc max = 50%;
 - He max = 12 m, esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici.
 - Ds = 7,50 m;
 - Dc = 5,00 m o 1/2 dell'altezza quando la stessa sia superiore a m 10,00;
 - De = 10,00 m;
 - Gf ammissibili: 3 e 4
 - Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (Gf ammissibili).
3. Sono ammesse destinazioni complementari a quella produttiva, purché insediate nel medesimo organismo edilizio, non costituenti unità immobiliare autonoma:
- residenziale: nei limiti previsti dall'Allegato 3 delle presenti Norme;
 - commerciale: non eccedenti il 25% della SI totale e comunque non superiore a mq 250 di SIp;
 - direzionali, terziarie, uffici: non eccedenti il 10% della SI totale;
 - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande: non eccedenti il 3% della SI totale.

Per dette destinazioni deve essere istituito apposito rapporto di pertinenzialità, da trascriversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarità delle medesime come vincolo di pertinenza.

Il permesso di costruire e/o SCIA relativa all'edificazione di detta attività dovrà essere rilasciato contestualmente o successivamente a quello relativo agli edifici a destinazione produttiva.

Non sono ammesse:

- nuove attività classificate industrie insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, fatta salva la stipula con l'Amministrazione Comunale di apposita "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
 - gli effetti negativi sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - l'inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria, 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.
 - 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, al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, a fronte dell'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 annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).
4. 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 PGT, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi del presente ambito, 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 precedente comma 3.

Art. 56. Ambito P – Sub-Ambito P2

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo commerciale e terziario. In questo Sub-Ambito è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:
 - uffici, esposizione per merci;
 - uffici professionali e commerciali;
 - laboratori, autorimesse;
 - attività artigianali di servizio (quali acconciatori, estetisti, lavanderie, ecc.);
 - attività, esposizioni e magazzini di vendita commerciali;
 - servizi per l'ospitalità (ristoranti/bar/trattorie e simili);
 - attrezzature di natura sociale e ricreativa (palestre e simili);
 - servizi per il tempo libero (teatri, cinematografi, ritrovi notturni e simili).
2. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA riguardano il patrimonio edilizio esistente e i lotti liberi di completamento e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole grafiche del PdR e come di seguito normato:
 - $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$;
 - $R_c \text{ max} = 50\%$;
 - $H_e \text{ max} = 10 \text{ m}$, esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici;
 - $D_s = 7,50 \text{ m}$;
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$ o $1/2$ dell'altezza quando la stessa sia superiore a $10,00 \text{ m}$;
 - $D_e = 10,00 \text{ m}$;
 - G_f ammissibili: 2, 4, 5, 6, 10.
 - Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (G_f ammissibili).
3. Sono ammesse:
 - destinazioni residenziali complementari a quella terziaria/commerciale, nei limiti previsti dall'Allegato 3 delle presenti Norme;
 - medie e grandi strutture per il commercio al dettaglio e all'ingrosso secondo quanto riportato nel successivo Titolo VI delle presenti Norme.

Art. 57. Ambito P – Sub-Ambito P3

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente edificate per le quali è stato approvato o convenzionato un Piano Attuativo (P.L., P.R. ecc.) o un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
2. Il Piano delle Regole individua con apposita numerazione nelle tavole grafiche del PdR i piani attuativi ed i programmi integrati di interventi, come di seguito elencati, per i quali valgono gli indici e i parametri urbanistici fissati nelle convenzioni stipulate:

<i>numerazione tavole grafiche PdR</i>	<i>sigle identificative come da P.R.G.</i>
1	P.A. 2Ba
2	P.A. 12
3	P.I.I. ex Felisi

3. Decorso il termine di validità del Piano Attuativo fissato in sede di convenzione, ovvero ad avvenuta ultimazione, collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei proponenti, l'edificazione negli Ambiti Attuativi oggetto del presente articolo è subordinata a permesso di costruire e/o SCIA nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dagli ambiti P1 e P2 secondo la destinazione urbanistica del Piano

Attuativo in oggetto, nonché al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Art. 58. Ambito di “Rigenerazione della Mirandolina”

1. Il comparto artigianale – produttivo – commerciale denominato “Mirandolina”, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, è individuato quale ambito di rigenerazione urbana.
2. Considerata l’estensione dell’ambito e l’eterogeneità del costruito gli interventi potranno essere attuati mediante piani attuativi, permessi di costruire convenzionati o titoli edilizi diretti in rapporto agli interventi da realizzare, nel rispetto delle norme e regole urbanistiche e ambientali previste per il tessuto edilizio in cui ricade l’intervento stesso (Ambito P1 e Ambito P2), comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.
3. Per motivate ragioni connesse a oggettive e provate esigenze della produzione in esercizio nel compendio immobiliare oggetto della domanda, fatta salva l’osservanza delle prescrizioni igienico/sanitarie, nonché sulle distanze dai confini e dai fabbricati con pareti finestrate, nel caso il lotto di pertinenza del suddetto compendio sia saturo è ammesso, per una sola volta dall’entrata in vigore della presente norma:

- a) l’aumento dell’indice fondiario nella misura del 20%, con aumento di altezza massima sino a m 15;
- b) l’aumento della slp regolarmente assentita nella misura del 10% e, comunque, entro l’aumento massimo dell’indice fondiario nella misura del 25%, con aumento di altezza massima sino a m 15. Questa fattispecie è consentibile solamente per compendi immobiliari edificati antecedentemente al 28 settembre 2004 (data di adozione del “Piano dei Servizi e variante parziale al Piano Regolatore Generale vigente” con delibera di CC n. 69/2004, approvato definitivamente con delibera di CC n. 60 del 15.09.2005). Questa fattispecie non è applicabile ai compendi immobiliari che hanno beneficiato di aumento di slp a seguito i condoni edilizi.

L’aumento dell’altezza sino a 15 m dei fabbricati posti lungo Viale delle Industrie è ammessa previo parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio sulla base di un progetto paesaggistico.

Il presente comma non è applicabile nel caso di frazionamento del lotto di pertinenza avvenuto successivamente alla prima edificazione.

Detto aumento è classificabile come nuova edificazione, soggetto a permesso di costruire convenzionato e deve prevedere la cessione degli standard in rapporto all’aumento della slp previsti per le destinazioni d’uso insediabili, nonché compensazioni ambientali, da concertare con l’Amministrazione Comunale, comunque nella misura minima corrispondente all’aumento dell’indice fondiario rispetto al vigente PGT.

4. L’aumento può essere concesso anche nel caso di richiesta avanzata consensualmente dal proprietario e dal locatore immobiliare, o dal solo proprietario nel caso di motivata richiesta del suo locatario.
5. Nell’eventualità in cui dopo la realizzazione degli aumenti degli indici edificatori espressi in slp di cui al precedente terzo comma, l’attività produttiva cessasse, o fosse modificata, il proprietario, o il suo avente causa a qualsiasi titolo sarà tenuto a corrispondere al Comune un ulteriore contributo di costruzione afferente a detto aumento. Lo stesso aumento è dovuto anche nel caso di cessazione della locazione immobiliare o della locazione, fatta salva la dimostrazione della necessità di utilizzare il fabbricato con le dimensioni maggiorate da parte del nuovo proprietario e/o del nuovo locatario immobiliare o del nuovo locatario.

Art. 59. Ambiti di Trasformazione

6. Gli Ambiti di trasformazione, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche e ambientali previste dal Documento di Piano.
7. Piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un planivolumetrico generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di planivolumetrico generale di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.
8. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
9. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione Comunale.
10. Ulteriori prescrizioni tecniche e parametri urbanistici sono indicati e disciplinati dall'articolo 8 della Normativa Tecnica di Attuazione del Documento di Piano e dall'Allegato 3 unito alla Relazione Illustrativa del medesimo DdP, riportato nell'Appendice della presente Normativa.

Art. 60. Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis della Legge Regionale 11 marzo 2015 n.12 e s.m.i.

1. Gli Ambiti di Rigenerazione da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, ovvero mediante permessi di costruire convenzionati, dovranno essere contenuti all'interno dell'area individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali previste dal Documento di Piano.
2. Detti ambiti sono differenziati in base alla destinazione d'uso esistente e di progetto, ed allo stato di attivazione o di dismissione degli stessi alla data di adozione del PGT.
3. Ad ogni ambito di Rigenerazione viene attribuita una capacità edificatoria massima in termini di Superficie lorda edificabile (Sl) per gli ambiti residenziali e/o produttivi, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo e della complessità in cui ricade l'ambito.
4. Allo strumento attuativo dovrà essere allegata una relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione.
5. Le prescrizioni tecniche e i parametri urbanistici sono indicati e disciplinati dall'Allegato 3 unito alla Relazione Illustrativa del medesimo DdP, riportato nell'Appendice della presente Normativa.
6. In mancanza di attivazione dello strumento di attuazione di cui al presente articolo per edifici insistenti nell'Ambito di riferimento sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 61. Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art.40-bis della Legge Regionale 11 marzo 2015 n.12 e s.m.i.

1. Agli immobili ricadenti nel tessuto urbano consolidato che risultano dismessi a far tempo da un anno dall'entrata in vigore della L.R. n. 18/2019 e che causano criticità per la salute, sicurezza

idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale, aventi qualsiasi destinazione d'uso, si applicano le disposizioni previste dall'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005.

2. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili aventi composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale.
3. L'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 agli immobili ricadenti nell'Ambito Consolidato N2 sono soggette a permesso di costruire previo parere della Commissione per il Paesaggio, fatto salvo che per le destinazioni escluse o limitate quantitativamente per le quali occorre la variante al P.G.T. a norma dell'art. 40-bis, comma 4, L.R. n. 12/2005. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005 con reperimento delle aree di standard ove la nuova destinazione generi fabbisogno aggiuntivo. In caso di demolizione deve essere presentato un piano particolareggiato.
4. La deroga alle altezze di zona non può essere superiore al 20% da quelle previste per l'ambito di riferimento. La documentazione progettuale deve essere corredata da masterplan comprensivo dello studio del contesto e delle aree circostanti all'ambito di riferimento.

Art. 62. Incentivazione per la promozione di edilizia sostenibile

1. Il comune sostiene mediante incentivo in conformità alla disciplina regionale interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili, con priorità per gli ambiti più degradati.

Art. 63. Efficienza energetica degli edifici

1. Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli è consentito derogare nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito ai parametri urbanistici, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.
2. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile e nel DM n. 1444/68.
3. Sono fatte salve le verifiche e le competenze amministrative degli Enti preposti in merito agli interventi che rientrano negli ambiti di tutela paesaggistica individuati dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
4. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale.

Art. 64. Ambito agricolo - Definizione

1. Il Piano delle Regole (PdR), nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., identifica l'Ambito a prevalente destinazione agricola con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla AA. Comprende aree che costituiscono, per il carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, la parte fondamentale del potenziale produttivo agricolo del territorio comunale.
2. L'Ambito è suddiviso in Sub-Ambiti, così identificati:
 - Ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo – aree tampone (AAt)
 - Ambiti agricoli di interesse strategico a elevata caratterizzazione produttiva (AAISp)
 - Ambiti agricoli di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (AAISa)
 - ambiti di tutela e valorizzazione paesistica di interesse comunale;

Art. 65. Prescrizioni generali

1. In questo ambito sono sottoposte a tutela le zone boscate, ad eccezione dei pioppeti di tipo industriale. Per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dalla vigente Legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Lodi.
2. Nell'ambito agricolo vale, in generale, quanto disposto dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e 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 dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione (solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco), secondo i criteri e le modalità previste dalla citata legge regionale, nei limiti di cui agli articoli successivi.
3. Negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT, i bisogni abitativi e produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti con interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e, solo in subordine, a seguito di dimostrata impossibilità, mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti stessi.
4. Per quanto riguarda le abitazioni e i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola (Art. 2135 del Codice Civile). Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'articolo 59 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati sono assentibili mediante permesso di costruire secondo i presupposti soggetti e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/2005. I progetti relativi ai nuovi interventi edilizi dovranno prevedere l'inserimento di impianti vegetali di mitigazione sulla base di uno studio redatto da un agronomo abilitato alla professione.
5. Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali e alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative e indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione alla differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio e al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
6. Il Piano delle Regole, riconoscendo l'interesse generale ambientale e paesaggistico del territorio agricolo che connota il Codognese, detta altresì ai successivi articoli delle presenti norme prescrizioni e indirizzi generali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo; ulteriori prescrizioni di tutela paesistica sono dettate per le costruzioni in ambito agricolo. Il piano individua altresì ai fini della tutela paesistica aree con specifiche valenze paesistiche.
7. I cascinali e/o le aziende agricole dismessi o da dismettere sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - serbatoi fuori terra e/o interrati:
 - adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento non si prevede l'obbligo di presentazione di un piano di smaltimento degli stessi, ma devono essere effettuate opportune verifiche e depositata una relazione asseverata da un tecnico abilitato attestante lo stato dei manufatti,

da depositare al Comune e, se ne ricorrono le circostanze, all'ARPA territorialmente competente;

- adibiti allo stoccaggio di gasolio autotrazione si prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi, da depositare al Comune ed all'ARPA territorialmente competente.
- in ogni caso, qualora sia riscontrata la presenza di contaminazioni del terreno circostante, sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- vasche liquami interrate e/o fuori terra, condotte di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate, devono essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Art. 66. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

1. Di norma sono ammesse:

- le funzioni principali delle attività agricole e le funzioni complementari di cui al precedente articolo 65 delle presenti Norme e all'art. 2135 Codice Civile;
- le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui al Regolamento Regionale 24.07. 2020, n. 5 Regolamento di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale);
- reti, impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, nonché opere pubbliche, previa valutazione positiva di compatibilità con il vigente PTCP;
- infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo i disposti dell'art. 19 (Procedure di concertazione inerenti ai progetti infrastrutturali) della L.R. N. n. 9/2001 e del vigente PTCP;
- le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel Piano dei Servizi;
- opere di drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali.

Art. 67. Norme generali per gli interventi edilizi

1. L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze (Gf 1) dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco è subordinata a permesso di costruire, così come disciplinato dall'articolo 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto dei seguenti indici:

- If max = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- If max = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno;
- If max = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;
- He max = 7,50 m;
- Ds min = 10,00 m;
- Dc min = 5,00 m.

2. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al precedente comma 1 (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Esse non possono presentare un Rc superiore del 10% (comprensivo degli edifici residenziali) dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

L'edificazione di tali attrezzature e infrastrutture produttive è subordinata a permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:

- He max = 7,50 m esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici, compresi i sili, i serbatoi e simili;
- Ds min = 10,00 m;
- Dc min = 5,00 m;
- De min = 10,00 m.

3. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
4. Ai fini del computo del volume e della superficie coperta edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
5. 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.
6. Non è subordinata a permesso di costruire la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
7. Non sono ammessi ampliamenti e nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a m 200 dai perimetri, individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di:
 - ambiti residenziali;
 - ambiti produttivi;
 - ambiti di trasformazione;
 - ambiti destinati a servizi;
 - ambiti soggetti a tutela;
 - ambiti di trasformazione a verde.
 con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a m 50,00.
8. Gli allevamenti suinicoli e avicoli devono rispettare, in ogni caso, distanze doppie rispetto a quelle indicate nel precedente comma 7. Sono salve le destinazioni ad allevamento suino e/o avicolo esistenti alla data di adozione del presente PGT, anche se a distanze inferiori da quelle indicate al comma 7, sempre che è così come regolarmente ed espressamente autorizzate, alla medesima data di adozione della presente variante, sotto ogni profilo, ivi compresi gli aspetti urbanistico, edilizio, igienico, sanitario, ambientale e paesistico.
9. Relativamente alle distanze minime riportate nei commi precedenti vale il principio di reciprocità tra i vari ambiti previsti dal PGT.
10. Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che interessano edifici destinati all'allevamento di bestiame posti, alla data di adozione del presente PGT, a distanze inferiori ai limiti di cui ai precedenti commi 7 e 8 devono conformarsi ai principi di cui al DG Sanità Regione Lombardia - Decreto Direttore Generale 29.12.2005 n. 120109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale. di manutenzione", inoltre devono prevedere opere finalizzate alla copertura delle vasche liquami e alla mitigazione ambientale delle strutture (ad es. realizzazione di filari e schermature verdi, impegno di materiali cromaticamente integrati al contesto agrario o tipici della tradizione rurale, etc.) soprattutto verso gli ambiti a destinazione diversa da quella agricola.
11. I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli di cui al precedente comma 2, ovvero i titoli edilizi finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione, saranno subordinati alla assunzione da parte del richiedente

dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle leggi vigenti in materia.

12. I nuovi allevamenti zootecnici intensivi dovranno conformarsi ai disposti di cui all'art. 22 del vigente PTCP.
13. Qualsiasi intervento di carattere insediativo o infrastrutturale e/o più in generale di trasformazione dell'uso del suolo interessante ambiti del territorio rurale deve essere verificato attraverso uno Studio di compatibilità agroforestale delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo, redatto in modo da verificare le proposte di uso del suolo nelle aree rurali e le interferenze generate con il sistema agricolo e con le strutture produttive insediate, specificando altresì i differenti livelli di compensazione e/o mitigazione da prevedere in funzione delle interferenze generate.

Art. 68. Norme generali di tutela del paesaggio agrario

1. Le aree destinate alle colture agricole in particolare si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il Piano persegue una specifica tutela.
2. Le presenti norme disciplinano l'attività edilizia nelle aree non classificate con aree agricole strategiche alle quali si applicano le disposizioni del PTCP vigente al momento in cui si procede all'intervento edificatorio e i successivi artt. 71 e 72.
3. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:
 - a. garantire l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
 - b. limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c. inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche.
 - d. conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.
4. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:
 - salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc.;
 - mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc.;
 - conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature;
 - contenere il fenomeno di avanzamento dei boschi a detrimento del suolo agricolo;
 - conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.
5. In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione ed è subordinata alla presentazione di comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001, all'aggiornamento catastale e, in caso di particelle acque, alla verifica che le aree non siano appartenenti al demanio. In caso abbattimento di alberi è necessario ottenere preventivamente l'autorizzazione dei competenti uffici comunali.

Art. 69. Edifici residenziali non più destinati all'attività agricola o preesistenti alla destinazione agricola dell'ambito di pertinenza

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici ed i beni residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del PGT.
2. In questi edifici e beni, individuati con apposita simbologia nelle tavole n. 1a e 1b "Ambiti del Piano delle Regole dell'intero territorio comunale" del Piano delle Regole, e per quelli che verranno dismessi successivamente secondo i disposti dell'art. 40-ter della L.R. n. 12/2005, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, fino alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - gli interventi di ampliamento "una tantum" fino a un massimo di 100 mc per ogni unità abitativa, come desumibile dall'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato prima della data di adozione del presente PGT, ovvero per gli edifici antecedenti alla data in cui non era richiesto il titolo edilizio, dall'attestazione dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis, DPR 380/2001. Considerato che gli edifici agricoli costituiscono testimonianza del patrimonio agricolo e ambientale, detti interventi sono da considerarsi "*interventi di nuova costruzione*" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) ed e) del D.P.R. n. 380/2001 e sono subordinati al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio;
 - la realizzazione di parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari, da collocarsi nel sottosuolo delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terra degli edifici nei limiti previsti dalla Legge n. 122/1989 e s.m.i. e dall'articolo 11 delle presenti Norme;
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - le ricostruzioni di fabbricati crollati o demoliti antecedentemente *all'entrata in vigore della presente norma*, purché ne sia dimostrata l'esistenza e la consistenza attraverso la presentazione di testimonianze storiche quali fotografie, documentazioni catastali di primo impianto, etc. o riscontrata la presenza in loco di tracce edilizie;
 - recuperi dei sottotetti ai sensi della normativa regionale vigente, purché vengano mantenute inalterate le altezze di gronda e di colmo dei fabbricati oggetto del recupero stesso;
 - recinzioni delle aree di pertinenza realizzate con siepi, staccionate, reti metalliche, con fondazioni interrato, realizzate in modo tale da inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio;
 - le piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento;
 - l'aumento della superficie coperta in ragione del 5% massimo di quella esistente insistente sull'area oggetto d'intervento, per la realizzazione di eventuali porticati;
3. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura agricola.
 Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.
4. Solo attraverso un pre-progetto sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio possono essere avanzate proposte richiedenti trasposizioni volumetriche e superfici coperte maggiori rispetto alle percentuali indicate al comma 2 del presente articolo e comunque fino ad una percentuale massima del 20%, che dovranno comunque assicurare quanto previsto al precedente comma 3.

5. Sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo ai seguenti Gf: 1, 2 subordinata alla presenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, 9 limitatamente all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, 10.
6. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dai Gruppi funzionali di cui al punto precedente (Gf ammissibili).

Art. 70. Ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo – aree tampone (AAt) coerente con PTCP

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani.
2. Per tali aree il PdR prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta per la manutenzione e la ricostruzione del paesaggio agricolo e di un'adeguata fascia di transizione tra le attività agricole e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi reciproci relativi alle attività ammesse per i differenti usi del suolo previsti nelle zone contigue.
3. In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le nuove strutture per la conduzione del fondo e le nuove attrezzature per allevamenti di animali.
4. Per le attività florovivaistiche sono ammesse, oltre alle serre, altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq. Si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'esercizio delle pratiche agricole, limitando l'uso di diserbanti e pesticidi ed evitando la concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.
5. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
6. I fabbricati a servizio degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 71. Ambiti agricoli di interesse strategico a elevata caratterizzazione produttiva (AAISp) coerente con PTCP

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali. In queste zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere. Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.
2. In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 51.4 delle presenti Norme.
3. Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario. La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività;
 - l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale;

- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
 - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a m 1,20 e pendenze non inferiori al 30%.
4. La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti (impianti vegetali di mitigazione).

Art. 72. *Ambiti agricoli di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (AAISa) coerente con PTCP*

1. Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alla sensibilità paesistica dei luoghi, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata.
2. I fabbricati a servizio degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
3. Sono zone interessate da significativa presenza di vegetazione arborea, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo-forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale. Esse comprendono anche quelle aree agricole parzialmente o totalmente intercluse nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici, quali la riconoscibilità delle emergenze storico-artistiche e culturali.
4. Gli interventi in questi ambiti sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.
5. Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 67 delle presenti Norme. In queste zone di interesse ambientale e paesistico, oltre al mantenimento della attività agricola eventualmente in atto, sono ammessi i seguenti interventi:
 - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
 - la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche interrato, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
 - la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopeditoni e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 4 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:
 - recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
 - recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
 - recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
 - salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini del tessuto urbano edificato di valore storico

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali.

TITOLO VII - Norme particolari concernenti le attività commerciali

Art. 73. Ambito di applicazione

1. Le presenti norme hanno validità in riferimento a ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale. Si definiscono con destinazione d'uso commerciale o assimilata le attività:
 - di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
 - di somministrazione di alimenti e/o bevande;
 - equiparate al commercio.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'articolo 4 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i.

2. Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
3. I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.
4. Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
5. Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).
6. Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi (esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa) quali, a titolo esemplificativo, le attività di:
 - noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate scommesse (lotto, SNAI e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;
 - intrattenimento e spettacolo, come locali notturni, discoteche, sale da ballo, da gioco, da biliardo, da bingo, da concerti, da congressi ecc., bowling, bocciodromi, ecc., cinematografi, teatri.
7. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia sono da considerare come attività produttive o attività artigianali di servizio. In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Sl) come definita dalla presente NTA.
8. La superficie di vendita (Sdv) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Come previsto dal Punto 2, comma 6, della D.G.R. n. 7/15701 del 18.12.2003, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della Sl per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della Sl per la quota di superficie superiore ai predetti

limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. per l'intera superficie di vendita.

9. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

- esercizio di vicinato (VIC), avente superficie di vendita minore o uguale a mq 250;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita superiore a mq 250 e fino a un massimo di mq 2.500 mq;
- grande struttura di vendita a rilevanza intercomunale (GSI), con superficie di vendita superiore a mq 2.500;
- centro commerciale (CC), media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

10. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

11. Le merceologie si distinguono in alimentari e non alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- non alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Art. 74. Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

L'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, è soggetta alla preventiva presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prevista dall'articolo 5 della Legge Regionale n. 1/2007 e dall'articolo 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

2. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di SCIA alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal medesimo articolo 23. Qualora non ci si avvalga della predetta facoltà di SCIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. deve essere presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie, ai sensi degli artt. 10 e 20 del D.P.R. n.380/2001.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente a essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e i criteri regionali contenuti nella D.G.R. n. 6/30194 del 25.07.1997.

L'atto autorizzatorio commerciale viene poi inviato unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, ove necessario, e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto

conto delle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all’articolo 8 del D.Lgs. n. 114/1998 come modificato dal D.Lgs. n. 59/2010.

3. Il trasferimento di sede e l’ampliamento di una media o grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata, rispettivamente, dal Comune e dalla Regione.

Art. 75. Insediamento attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d’uso commerciale. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), salvo che nelle zone in cui è espressamente escluso.
2. Resta salvo ed impregiudicato quando previsto dal vigente e specifico Piano Commerciale, approvato con apposita e separata deliberazione di Consiglio Comunale, e alla Normativa Tecnica del vigente PTCP, in ordine ai criteri e modalità di autorizzazione per nuovi insediamenti, trasferimenti e ampliamenti di attività commerciali, nonché quanto stabilito dalle disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia.
3. Le medie strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza, fermo restando l’adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista all’articolo 27 delle presenti Norme.
4. L’insediamento e l’ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e della dotazione di servizi di cui al successivo articolo 77 del presente titolo.
5. Per tutti gli insediamenti commerciali operanti alla data di adozione del presente PGT insistenti in aree non compatibili con le previsioni urbanistiche e le destinazioni d’uso ammesse dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PGT, fermo restando l’obbligo dell’adeguamento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nella misura prevista all’articolo 27, saranno ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Per i medesimi insediamenti di cui al comma precedente, essendo gli stessi non compatibili con le destinazioni d’uso del PGT, in caso di cessazione dell’attività non sarà possibile autorizzare un nuovo insediamento di tipologia commerciale.

Art. 76. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica e ambientale

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita (Sdv) superiore a mq 250, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.
2. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
3. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, salvo che non vi siano alternative dovute alla conformazione del lotto e sia dimostrato che la loro realizzazione non comporti pericolo per la viabilità e previo parere dell’ente proprietario della strada; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

4. Sono sottoposti a verifica di VIA gli insediamenti di cui all'allegato B), lett. da b.2) a b.7) della L.R. N. 5/2010.
5. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N) solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 77. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Per le attività commerciali diverse dal vicinato è prescritta la seguente dotazione di aree a servizi:
 - Medie strutture di vendita (MSV)
La dotazione minima di aree per servizi è pari al 100% della SI di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. È consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%.
Nei soli ambiti del Nucleo di Antica Formazione (N) e del Nucleo Consolidato (R) la dotazione minima di servizi è ridotta al 75% della SI. Ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura da definirsi in sede di convenzione.
 - Grandi strutture di vendita (GSI)
In caso di intervento di realizzazione di grande struttura di vendita lo standard è elevato al 200% della SI ammissibile di cui almeno la metà destinato a parcheggio.
 - Commercio all'ingrosso
La dotazione minima di aree per servizi è pari al 100% della SI di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. È consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%.
Ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura da definirsi in sede di convenzione.
2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. La dotazione di aree a servizi cui ai commi precedenti deve essere richiesta e verificata in caso di rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per media struttura di vendita.
4. Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a servizi in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

Titolo VIII - Vincoli speciali e limitazioni

Art. 78. Fasce di rispetto stradali

1. Lungo il perimetro delle zone destinate a viabilità stradale gli elaborati di PGT definiscono le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali che individuano i limiti di edificazione nei confronti del ciglio stradale.
2. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

3. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni ed ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'articolo 7 della Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:
 - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada. In tal caso i manufatti dovranno rispettare una distanza minima di arretramento pari al 50% della profondità della fascia di rispetto prevista;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - reti idriche;
 - reti fognanti;
 - canalizzazioni irrigue;
 - pozzi;
 - metanodotti; gasdotti, ecc.;
 - recinzioni in muratura (che a norma dell'articolo 878 del Codice Civile non abbiano un'altezza superiore ai m 3,00), in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
 - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.
4. Nel caso di costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente PGT insistenti in fascia di rispetto, le stesse possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
5. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili esterni ad esse adiacenti solo nei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di zona di PGT.
6. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra ad eccezione delle recinzioni di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.
Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. n. 360/1993 e s.m.i.
7. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.).
8. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.
9. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici U_f e U_t . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Art. 79. Fasce di arretramento stradali

1. Le linee di arretramento dell'edificazione, individuate negli elaborati del Piano delle Regole mediante una linea tratteggiata, rappresentano un limite di edificazione: l'eventuale edificazione

ammessa dal PGT sul lotto interessato dalla linea di arretramento potrà, cioè, avvenire, rispetto alla strada, a partire da tale linea e al di là della stessa.

2. Nella zona compresa tra la sede stradale e la linea di arretramento della edificazione è ammessa la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.
3. Le aree ricadenti in tali zone sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni d'ambito stabilite dal PGT.
4. Nelle zone di rispetto stradale ed in quelle comprese tra la sede stradale e la linea di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.
5. Tutti gli interventi dovranno rispettare il Nuovo Codice della Strada ed il Regolamento di esecuzione e attuazione dello stesso.

Art. 80. Impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio (autolavaggi) è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 33 delle presenti norme ed è subordinato a:
 - a) la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegni il richiedente:
 - alla realizzazione di opportune opere di mitigazione, da concertarsi con l'Amministrazione Comunale;
 - alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area una volta cessata l'attività.
 - b) il rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - $R_c = 20\%$;
 - $H_e \text{ max} = 5,00 \text{ m}$ escluse le pensiline;
 - $U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$, escluse le pensiline di copertura delle pensiline di distribuzione carburanti, fino a un massimo complessivo di 100 mq ;
 - $D_s = 50\%$ della profondità della fascia di rispetto stradale prevista, e comunque non inferiore a $7,50 \text{ m}$.
 - c) la realizzazione di un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (almeno i primi 5 mm di pioggia);
 - d) la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto;
 - e) la presentazione, nel caso di impianti per autolavaggio, di una valutazione ambientale che comprovi la minimizzazione dell'impatto acustico e degli aerosol prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio; nonché della relativa valutazione di impatto acustico redatte secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
3. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburanti, ampliamenti o inserimento di attività complementari in impianti esistenti, lungo la circonvallazione cittadina (Viale Risorgimento, Viale Martiri dello Spielberg, Viale Buonarroti, Viale Vittorio Veneto, Viale Gandolfi, Viale Marconi, Viale Manzoni, Viale Gorizia, Viale Trieste e Viale Trento) e negli ambiti all'interno della stessa.
4. Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3, agli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del presente PGT è riconosciuto quanto previsto dall'art. 8 della D.G.R. n. VIII/9590 del 11.06.2009.
5. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del presente PGT lungo la circonvallazione cittadina come sopra definita e negli ambiti all'interno della stessa, qualora

cessassero l'attività, non potranno essere riattivati presso la medesima sede in quanto incongrua con le previsioni di cui al precedente articolo 42.7 delle presenti Norme.

6. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati secondo le procedure stabilite dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., nonché di riportare i suoli allo stato originario.
7. Per gli impianti pre-esistenti all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici, giudicati incompatibili a norma della DGR n. 7/12693 del 10 aprile 2003 per lo stoccaggio di prodotti/sostanze chimiche pericolose, si applicano i disposti di cui all'art. 5.3 delle Norme Geologiche di Attuazione e, in particolare:
 - i. Entro 6 mesi dall'approvazione delle presenti Norme, presentare un piano di verifica delle strutture interrato e di monitoraggio delle acque sotterranee. Il piano (da sottoporre a preventiva approvazione del Comune) dovrà prevedere:
 - almeno una verifica di tenuta delle strutture interrate di stoccaggio e distribuzione dei carburanti con cadenza annuale;
 - una proposta di monitoraggio con frequenza almeno trimestrale delle acque sotterranee mediante due piezometri da realizzarsi uno al limite di proprietà dell'impianto sul lato/vertice più vicino al campo pozzi acquedottistico e uno in posizione di valle idrogeologico dell'impianto, tenuto conto dell'ubicazione del parco serbatoi. Almeno una verifica all'anno andrà eseguita in contraddittorio con ARPA con spese a totale carico del gestore/proprietario dell'impianto;
 - gli esiti delle verifiche periodiche andranno comunicate al Comune entro 60 giorni dalla loro esecuzione.
 - ii. Entro 2 anni dall'approvazione delle presenti Norme, prevedere la sostituzione di tutte le strutture interrate e la sostituzione con altre a doppia camera (serbatoi e tubazioni) se non già presenti, la totale impermeabilizzazione della superficie dell'impianto e un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in conformità all'art. 5.2.
 - iii. Sino all'adeguamento dell'impianto e delle strutture di stoccaggio/distribuzione carburanti, è vietato qualsiasi intervento edilizio, fatta eccezione per interventi di manutenzione ordinaria.
 - iv. Trascorsi 6 mesi senza il ricevimento e/o l'attuazione del piano di verifica e monitoraggio di cui al punto i) e/o 2 anni senza l'adeguamento dell'impianto ai disposti di cui punto ii), il Comune provvederà ad emettere provvedimento ordinatorio recante i termini per l'esecuzione di quanto stabilito dalle presenti norme, decorsi i quali l'impianto verrà dichiarato non più agibile per ragioni connesse alla tutela della salute pubblica, con revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti e conseguente dismissione dell'impianto stesso.

Art. 81. Aree ferroviarie e relativa fascia di rispetto

1. Le aree di rispetto di cui in epigrafe sono costituite dal suolo, di proprietà pubblica o privata, avente una profondità di m 30,00 dalla rotaia più esterna ricadente su area di proprietà dell'ente ferrovie; fatte salve minori distanze, quando espressamente consentite dalle leggi vigenti.
2. Le aree di rispetto di cui al precedente comma sono, ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i., inedificabili ma conteggiabili ai fini del calcolo di It e If, recintabili dai loro proprietari fino a m 6,00 dalla più vicina rotaia.
3. Le aree di rispetto, di cui nel precedente comma 1, possono accogliere eventuali nuovi impianti della rete ferroviaria, sedi stradali, carrabili e ciclo-pedonali, parcheggi scoperti, attrezzature pubbliche, comunali e intercomunali, colture agricole e infrastrutture orizzontali al servizio di

queste ultime, terreni allo stato naturale, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione speciale vigente in materia.

4. Le costruzioni, preesistenti alla formazione dello spazio di rispetto ai sensi della presente norma, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le procedure ivi prescritte.
5. Eventuali deroghe alle distanze sopra determinate potranno essere concesse dai competenti Uffici Lavori Compartimentali delle FF.SS., ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i.

Art. 82. Aree cimiteriali e spazi di rispetto

1. Le fasce di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico, estese secondo criteri geometrici per un raggio di 200 metri dalle strutture di captazione, sono assoggettate a specifica disciplina a norma del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche.
2. Le attività e le strutture vietate e quelle consentite nella fascia di rispetto sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; D.G.R. n. 6/15137/96, D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003).
3. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività: dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; 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; dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; aree cimiteriali; apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica; gestione di rifiuti; stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; pozzi perdenti; 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.
4. Per gli insediamenti e/o le attività vietate preesistenti, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
5. Per quanto concerne i centri di pericolo esistenti, secondo quanto disposto dal comma 5, art. 29 del PTCP e dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003, la Tavola 2 dello Studio geologico descrive le strutture per le quali, al fine di ottenere la massima efficacia di salvaguardia delle opere di captazione e perseguire i principi generali del PTUA di tutela della risorsa, sono necessari interventi di adeguamento o allontanamento allo scopo di ridurre il rischio/pressione esercitata sulle acque sotterranee destinate al consumo umano.

a. Rete fognaria esistente

- i. Considerato che i pozzi sono collocati all'interno del tessuto urbano servito da una fitta rete di collettori fognari (acque bianche, acque nere e misti), ogni intervento che richieda la temporanea interruzione della rete stessa dovrà prevedere anche la sostituzione/messa a norma della condotta rendendola conforme alle prescrizioni normative; la sostituzione/messa a norma dovrà interessare l'intera tratta compresa tra il pozzetto di ispezione presente a monte e quello a valle della tratta interessata, ivi inclusi i relativi pozzetti.
- ii. Entro 6 mesi dall'approvazione delle presenti Norme, i gestori della rete fognaria pubblica presentano un piano di monitoraggio di tutte le reti di loro competenza che dovrà essere attuato a partire dai 6 mesi successivi. Il piano dovrà prevedere una verifica della tenuta della rete fognaria da eseguirsi con periodicità almeno biennale, i cui esiti dovranno essere trasmessi al Comune e all'Ufficio d'Ambito (A.T.O.).

- iii. Nel caso di perdita/rottura di una rete fognaria, il gestore della fognatura ne darà immediata comunicazione ai sensi del D.Lgs. 152/06, art. 242 c. 1, attivando misure di prevenzione (tra cui l'immediato ripristino della condotta) e procedendo all'esecuzione di indagine ambientale volta a verificare lo stato qualitativo delle matrici ambientali, con particolare attenzione per le acque sotterranee.

b. Tessuto edilizio esistente

- i. I proprietari di immobili (privati o pubblici) devono adeguare la rete fognaria interna alla loro proprietà sino all'immissione nella rete pubblica secondo quanto previsto dall'art. 5.2 comma a) delle presenti Norme.
- ii. Sino ad avvenuto adeguamento della rete, sulle aree e sugli immobili di cui al punto precedente non sono ammesse opere edilizie di alcun tipo, fatta eccezione per interventi di manutenzione ordinaria degli immobili esistenti. A tale scopo, qualsiasi richiesta di permesso di costruire o di altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività edilizia dovrà essere corredata di rilievo dello stato di fatto della fognatura asseverato da tecnico abilitato volto a garantire i requisiti di conformità rispetto a quanto richiesto dalla D.G.R. n. 7/12693/2003 o, in loro assenza, di progetto di adeguamento della stessa.
- iii. In presenza di eventuali serbatoi interrati non censiti (tra cui quelli al servizio di edifici pubblici e/o privati), attivi o dismessi, contenenti sostanze pericolose, corre l'obbligo per il proprietario di immediata dismissione e rimozione dei serbatoi stessi. Allo scopo di responsabilizzare i proprietari di predette strutture interrate, qualsiasi richiesta di permesso di costruire o di altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività edilizia dovrà essere corredata di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex art. 47, D.P.R. 445/2000) del Proprietario dell'immobile e/o asseverazione di tecnico abilitato che accerti l'assenza nella proprietà di strutture di stoccaggio di sostanze pericolose; in mancanza di asseverazione, non sono consentiti interventi edilizi di alcun tipo.

c. Impianti di distribuzione carburanti e serbatoi interrati non censiti

Per i distributori presenti all'interno delle fasce di rispetto si applicano i disposti dell'art. 80 delle presenti norme.

- 6. Le attività consentite nella fascia di rispetto risultano regolamentate dalla D.G.R.L. n. 7/12693 del 10.04.2003, come indicato nelle Norme Geologiche di Attuazione.

Art. 83. Aree cimiteriali e spazi di rispetto

- 1. Le aree di cui in epigrafe sono gestite attraverso il Regolamento Edilizio e i loro spazi di rispetto perimetrati ai sensi di legge negli elaborati grafici del PGT.
- 2. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente (art. 338 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, art. 57 del D.P.R. 285/1990, L.R. n. 22/2003, L.R. n.33/2009, R.R. n.4/2022).
- 3. La fascia di rispetto cimiteriale è soggetta a inedificabilità, anche in sottosuolo.
- 4. Negli spazi di rispetto, di cui nel precedente comma 1 sono vietate le colture agricole e le costruzioni, ivi comprese quelle agricole, fatti salvi:
 - le eventuali opere di ampliamento del cimitero;
 - la costruzione di attrezzature a titolo precario connesse all'esercizio del cimitero stesso come chioschi e simili per il commercio di fiori e articoli cimiteriali;
 - l'allestimento di parcheggi pubblici scoperti;
 - le aree a verde.
- 5. La fascia di rispetto cimiteriale non è computabile ai fini edificatori, salvo che per strutture a destinazione agricola da realizzarsi in ambiti contermini aventi tale destinazione.

Art. 84. Verde Monumentale

1. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale il PGT individua le aree a Verde Monumentale.
2. Sono aree che vengono individuate quale ambiti di connessione e tutela del cimitero monumentale cittadino, costituiscono, inoltre, ambiti di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale del territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso l'inserimento di siepi e fasce boscate.
3. In dette aree non è consentita alcuna edificazione, comprese le urbanizzazioni primarie.
4. Per dette aree si prevede, oltre che la possibilità di cessione all'Amministrazione Comunale, anche la possibilità di costituzione di servitù perpetua.
5. Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità, anche in sottosuolo.

Art. 85. Elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

1. La cabina per la trasformazione dell'energia elettrica ha natura di volume tecnico, priva di autonomia funzionale, anche potenziale, ed è destinata a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione medesima e che non può essere collocata all'interno della costruzione principale: come volume tecnico, perciò, la cabina non costituisce "costruzione" ai sensi dell'art. 873 c.c., con il corollario che la stessa non deve essere considerata ai fini del computo delle distanze.
2. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:
 - il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
 - la superficie coperta delle cabine non viene computata al fine del rapporto di copertura;
 - le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero Lavori Pubblici n. 5980 del 30.12.1970.
3. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, va rispettata la seguente normativa di riferimento:
 - Decreto Ministeriale 21 marzo 1988 e s.m.i., recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
 - Legge n. 36/2001, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
 - D.P.C.M. 8 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
 - Circolare del Ministero dell'Ambiente prot. DSA/2004/25291 del 15 novembre 2004, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
4. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
5. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è sottoposta a procedura di VIA o altra procedura sostitutiva, che devono contenere la valutazione di impatto elettromagnetico atta a dare evidenza del rispetto degli obiettivi di qualità di 3 µT.

Art. 86. Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, o limitati dalle specifiche norme a tutela del paesaggio e nelle fasce di rispetto a protezione di differenziati interessi pubblici, sono soggetti a preventiva valutazione nel caso incidano pesantemente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ed abbiano quindi un significativo impatto visivo evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Art. 87. Norme relative sul rumore

1. Per tutte le problematiche di carattere acustico, e in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del vigente Piano Comunale di Zonizzazione Acustica, oltre che alle previsioni normative nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Ai sensi dell'articolo 8 comma 4 della Legge n. 447/1995 e s.m.i., le domande per il rilascio di concessioni edilizie per nuovi impianti ed infrastrutture relativi ad unità produttive, sportive, ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza di autorizzazione o all'esercizio di attività produttive, devono prevedere una documentazione di previsione di impatto acustico, se vicine ad aree residenziali.
3. Ai sensi dell'articolo 8 comma 3 della Legge n. 447/1995 e s.m.i., dovrà essere obbligatoriamente prodotta la valutazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali in prossimità di:
 - strade di tipo A, B, C, D, E, F come definite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.;
 - discoteche;
 - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorosi;
 - impianti sportivi e ricreativi.
4. In particolare, per le ferrovie si segnala che la fascia di pertinenza per il rumore è definita nell'articolo 3b del D.P.R. n. 459/1998 e s.m.i. (fascia A entro i 100 m, fascia B entro i 250 m). Nella redazione della valutazione di clima acustico, relativamente alla realizzazione di case al confine con aree industriali è opportuno tenere in considerazione nella medesima la presenza delle attività in essere e/o previste.
5. Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 della Legge Regionale n. 13/2001, si precisa che la documentazione di previsione di impatto e di clima acustico dovrà essere conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. n. 7/8313 del 08.03.2002) e sottoposte al parere di ARPA da parte dei progettisti o dei soggetti titolari delle opere.

Art. 88. Norme di carattere igienico-sanitario e rapporti con il Regolamento Locale d'Igiene

1. Ai sensi dell'art. 60-bis della L.R. N. 33/2009, nelle more delle direttive regionali e della definizione di nuove norme igieniche comunali, gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene.
2. Oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti Norme, la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanato dall'ASL della Provincia di Lodi ovvero dagli altri organismi sovralocali preposti, anche in considerazione di quanto riportato nelle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità n. 20109 del 29.12.2005, pubblicato sul B.U.R.L n. 6 del 10.02.2006 – 3° Supplemento Straordinario).

Art. 89. Siti da assoggettare a bonifica

1. Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.
2. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area o a valutazione mediante analisi di rischio.
3. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, si prevedono opportune indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali. Per il riutilizzo di un'area dismessa il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi è subordinato al preventivo accertamento della compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante la realizzazione di piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con il Dipartimento ARPA territorialmente competente. Qualora gli accertamenti preliminari evidenzino superamenti delle CSC di cui al Titolo V – Parte IV - del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. devono essere attivate tutte le procedure previste dal medesimo Decreto.
4. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi, deve essere prevista una preliminare valutazione con gli Enti competenti in merito alla conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica e/o implementazione della stessa.

Art. 90. Impianti fotovoltaici

1. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica ricavata da pannelli fotovoltaici nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio dovranno rispettare le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico.
2. Gli impianti e le installazioni per la produzione di energia elettrica da fonte solare sono soggetti alla disciplina statale, regionale e al rispetto del vigente PTCP.
3. Gli impianti e le installazioni per la produzione di energia elettrica da fonte solare possono essere installati nei vari Ambiti previsti nel presente PdR secondo l'art. 20 del D.Lgs. 199/2021:
 - Ambito N – Classe 1 - nessuna installazione, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione della Sovrintendenza per i beni Culturali e Paesistici ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004;
 - Ambito N – Classe 2 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*Ftvl/1* e *Ftv I/2*) a condizione che non siano visibili da spazi pubblici e previa autorizzazione della Commissione per il Paesaggio;
 - Ambito N – Classe 3 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*Ftvl/1* e *Ftv I/2*) a condizione che non siano visibili da spazi pubblici;
 - Ambito R – Sub Ambito R1 o altri Ambiti diversi dai precedenti inclusi nel perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*Ftvl/1* e *Ftv I/2*) a condizione che non vengano esposti su falde degli edifici visibili da spazi pubblici;
 - Ambito R – Sub. Ambito R2/R3/R4 - installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*Ftv I/1* e *Ftv I/2*);
 - Ambiti produttivi – installazione di impianti nel rispetto e nei limiti previsti della normativa nazionale e regionale vigente, nonché del vigente PTCP;
 - Ambiti agricoli – installazione di impianti nel rispetto e nei limiti previsti della normativa nazionale e regionale vigente, nonché del vigente PTCP;

- Ambiti ad attrezzature e servizi:
 - Immobili vincolati o aree vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nessuna installazione, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione della Soprintendenza per i beni Culturali e Paesistici ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004;
 - Immobili o aree inclusi nel perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione (NAF), installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati su edifici (Ftv I/1 e Ftv I/2), pensiline e tettoie fotovoltaiche, previa autorizzazione della Commissione per il Paesaggio;
 - Immobili o aree inclusi esterni al perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione (NAF): installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (Ftv I/1 e Ftv I/2), di pensiline e tettoie fotovoltaiche.
- 4. Tutti gli impianti fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati non devono alterare la sagoma dell'edificio, l'inclinazione, le sporgenze e l'orientamento della falda. La superficie dell'impianto non deve essere superiore a quella del tetto su cui viene realizzato.
- 5. Gli interventi correlati all'installazione degli impianti fotovoltaici subordinati alla disciplina edilizia e urbanistica stabilita per i vari Ambiti presenti nel PdR, e in particolare ai parametri che definiscono la superficie coperta (sc), la superficie lorda (sl), i volumi (V), nonché alle distanze dai confini e dai fabbricati, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, salvo diverse disposizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- 6. Gli impianti fotovoltaici a terra o agrivoltaici sono consentiti nei limiti e secondo i disposti normativi nazionali, regionali e dei piani sovracomunali (PTR, PTC, etc.)

Art. 91. Gestione delle acque meteoriche, scarichi e invarianza idraulica.

1. Dall'analisi scaturita dallo studio idraulico e dai cambiamenti climatici in atto, è evidente come non possa più essere perseguita una politica di difesa idraulica del territorio basata sul mero allontanamento dei deflussi verso i territori di valle e sul solo potenziamento delle canalizzazioni, eventualmente integrato da dispositivi di stoccaggio dei volumi prima dell'immissione nei corpi recettori. Al contrario, occorre implementare una gestione sostenibile delle acque meteoriche impostata sul controllo e l'abbattimento locale dei deflussi mediante metodologie di laminazione puntuale e diffusa, nonché processi di infiltrazione e il riuso, laddove questi ultimi siano compatibili con la natura dei suoli o la qualità delle acque

L'obiettivo principale che la gestione sostenibile delle acque meteoriche si propone, è quello di alterare il meno possibile la naturale circolazione delle acque a livello locale e si lega al concetto di invarianza idraulica ed idrologica, ovvero il principio secondo il quale i volumi di deflusso e la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba rimanere invariata prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo avvenuto nell'area stessa, facendo riferimento alla condizione pre-urbanizzazione.

È importante sottolineare, infine, che la gestione sostenibile non può limitarsi ai nuovi piani e progetti d'insediamenti e di infrastrutture di trasporto, ma deve estendersi - nei limiti del possibile - anche agli insediamenti ed alle infrastrutture esistenti, non solamente negli ambiti rurali ma soprattutto nel centro urbano. La diffusione dei sistemi di drenaggio urbano deve essere applicata non solo a scala territoriale, ma anche alla scala locale, del quartiere e dello stesso isolato.

Nello specifico, in Lombardia il principio dell'invarianza idraulica e idrologica si applica non solo agli interventi di demolizione con ricostruzione fino al piano terra, ma anche ad interventi di ampliamento dell'area edificata o di variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.

Il nuovo approccio di gestione sostenibile dei deflussi meteorici prevede il perseguimento di alcuni principali obiettivi tra cui:

- ridurre i deflussi superficiali;
- alleggerire i collettori di fognatura e gli impianti di trattamento;

- ridurre i carichi idraulici concentrati sui corsi d'acqua naturali, costituenti i recipienti terminali delle reti di fognatura;
 - migliorare il micro-clima urbano incrementando l'evaporazione;
 - conservare e ripristinare, nei limiti del possibile, la funzione naturale del suolo.
2. Per acque meteoriche si intendono le acque provenienti dalle coperture e dalle superfici scolanti (quali gronde, piazzali, ecc.).
 3. Il R.R. 07/2017 prevede che il controllo e la gestione delle acque pluviali venga effettuato, ove possibile, mediante sistemi di drenaggio urbano sostenibile, i cosiddetti SuDS, che prevedono lo smaltimento dei volumi invasati secondo il seguente ordine decrescente di priorità:
 - A. mediante il riuso dei volumi stoccati, in funzione dei vincoli di qualità e delle effettive possibilità, quali innaffiamento di giardini, lavaggio di pavimentazioni e auto, e rete duale (es wc);
 - B. mediante infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, con le normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (PGT) comunale;
 - C. mediante lo scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale, con il limite di portata pari a 20 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento (Area B) , ridotto a 10 l/s per ha per i piani;
 - D. mediante lo scarico in fognatura, con il limite di portata pari a 20 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento (Area B), ridotto a 10 l/s per ha per i piani.
 4. I progetti devono conformarsi alla normativa nazionale e regionale in materia e allo Studio Idraulico comunale.
 5. La realizzazione di strutture per l'invarianza idraulica è prevista anche in contesti interessati da ristrutturazione.
 6. Tutti gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici adottando tecnologie e materiali volti a massimizzare l'infiltrazione e i tempi di arrivo delle acque meteoriche alla rete di drenaggio, minimizzino i volumi in arrivo in accordo con l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica. La progettazione dei sistemi di drenaggio delle acque meteoriche deve necessariamente andare di pari passo alla progettazione dell'intervento, in modo da anticipare tutte le problematiche e tenere conto delle volumetrie necessarie al riutilizzo delle acque meteoriche, alla loro laminazione/infiltrazione.
 7. Gli spazi necessari per l'adempimento dei criteri di invarianza idraulica devono essere localizzati all'interno del lotto privato stesso sia per gli interventi diretti che per le altre modalità di intervento. Non è consentita la costruzione di sistemi di laminazione/infiltrazione relativi ad aree private su suolo pubblico. Ove ciò portasse a una duplicazione delle opere o a un'eccessiva complessità del progetto l'Amministrazione comunale potrà valutare, sulla base di un'adeguata documentazione progettuale a firma di tecnico abilitato, la fattibilità di una commistione giuridica dei suoli regolamentate attraverso opportune convenzioni stipulate ad hoc tra pubblico e privato per la gestione/manutenzione delle opere complessivamente a carico del privato.
 8. Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere il riutilizzo delle acque meteoriche mediante l'installazione di un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per ridurre gli effetti sul reticolo fognario ed idrografico. Tali acque potranno essere impiegate per usi domestici compatibili con la qualità delle acque raccolte e comunque non ad uso potabile. Potrà essere predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio dei piazzali. I volumi di accumulo dovranno avere capacità di stoccaggio adeguata e proporzionale alla superficie lorda complessiva destinata a verde pertinenziale e/o a cortile. In caso non si preveda il riutilizzo di queste acque, dovrà comunque

essere predisposto un sistema di collettamento delle acque meteoriche afferenti alle coperture, che recapiterà in un sistema di stoccaggio temporaneo finalizzato alla laminazione dei picchi di portata, per garantire il principio dell'invarianza idraulica in ottemperanza al R.R. 7/2017.

9. Con riferimento alle reti fognarie si dovranno realizzare sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da una rete di raccolta delle acque bianche non contaminate e una per le acque nere e le acque bianche contaminate. Per ogni ambito, in sede di Pianificazione e in accordo con il Gestore, dovranno essere meglio definiti gli eventuali interventi necessari, che potranno essere alternativi oppure integrativi, delle infrastrutture fognarie attuali, al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi. Con specifico riferimento agli ambiti che insistono su bacini fognari in condizione di criticità idraulica già allo stato di fatto (segnalato nello studio idraulico), si dovrà prevedere lo sgravo del bacino in sofferenza; in sede di trasformazione eseguita a qualsiasi titolo dovrà essere verificata l'effettiva capacità residua della rete fognaria mista e degli impianti di servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena e nel caso non fosse adeguata a sopportare il nuovo carico urbanistico, l'ambito dovrà farsi carico degli adeguamenti necessari, da concordare con l'Ente gestore. Qualora i nuovi interventi edilizi siano collocati in prossimità di tratti di rogge tombinate si dovrà perseguire il più possibile la riapertura e la rinaturalizzazione al fine di tutelare e riqualificare la risorsa idrica, aumentarne la visibilità nell'ambito urbano e la sensibilizzazione degli abitanti.
10. Nel caso in cui i risultati delle indagini geologiche effettuate in sito consentano la dispersione delle acque meteoriche nei primi strati del sottosuolo, andranno verificati preliminarmente i seguenti aspetti:
 - soggiacenza della falda: si dovrà garantire un franco adeguato con il livello piezometrico della soggiacenza della falda: si dovrà garantire un franco adeguato con il livello piezometrico della falda, pari ad un valore minimo consigliato di 1.00 m;
 - prescrizioni contenute all'interno del R.R. n.7/2017 e del R.R. n. 8/2019: come riportato all'interno dell'art. 11 c. 2 lettera f) il tempo di svuotamento dei sistemi di dispersione dovrà essere inferiore a 48 ore;
 - fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici: secondo la disciplina intorno a ciascun pozzo ad uso acquedottistico viene definita una fascia di rispetto estesa secondo criteri geometrici (D.Lgs. 152/06 e successive modifiche) per un raggio di 200 metri dalle strutture di captazione, in tale fascia è vietata la dispersione. All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi acquedottisti vengono promosse tutte quelle strutture (quali vasche a tenuta, sistemi di laminazione, sistemi di trattamento di acque bianche ecc.) volte a ridurre la dispersione incontrollata delle acque di dilavamento, il rischio insito nei potenziali centri di pericolo di strutture preesistenti non altrimenti rilocabili e/o gli interventi che perseguano i principi di invarianza idraulica. La realizzazione di predette opere dovrà essere espressamente autorizzata dal Comune sulla scorta di un progetto che evidenzi il beneficio in termini di riduzione delle condizioni di rischio, la compatibilità con il particolare contesto idrogeologico e un piano di manutenzione e di monitoraggio.
 - fasce di rispetto cimiteriale: secondo la disciplina la dispersione all'interno di tali fasce è vietata, secondo il Testo Unico delle leggi sanitarie, Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (il quale introduce il divieto alla costruzione di nuovi edifici o di ampliare quelli esistenti);
 - zone di bonifica: ogni area che ricade all'interno di zone di bonifica con procedimento in corso sarà vincolate al completamento dell'iter di bonifica;
 - zone archeologiche: in caso di aree archeologiche le opere di invarianza idraulica & idrologica dovranno essere effettuate nel rispetto della norma.
 - Dal punto di vista ambientale tutti gli scarichi devono essere conformi alla relativa disciplina D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e regolamento regionale n. 6 del 2019 "Disciplina e regimi amministrativi degli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue urbane, disciplina dei controlli degli

scarichi e delle modalità di approvazione dei progetti degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, in attuazione dell'articolo 52, commi 1, lettere a) e f bis), e 3, nonché dell'articolo 55, comma 20, della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26". Il R.R. n. 6 del 2019 è pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 14, Supplemento, del 2 aprile 2019 e sostituisce il R.R. n. 3 del 2006. Con D.G.R. n. 2723 del 23 dicembre 2019 sono stati approvati due documenti di indirizzo attuativi del R.R. n. 6 del 2019:

- Linee guida per la progettazione e realizzazione dei sistemi di trattamento delle acque reflue provenienti da sfioratori di reti fognarie
- Indirizzi per l'elaborazione del programma di riassetto delle fognature e degli sfioratori.

Art. 92. Sensibilità Paesistica

1. Per sensibilità paesistica si intende lo studio e la verifica di Ambiti, di elementi e sistemi presenti sul territorio a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità sotto il punto di vista "paesaggistico", in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2. I riferimenti normativi sono:

- L.R. n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio";
- D.G.R. n. 8/1681 del 2005 – "Criteri attuativi dell'art. 7 della L.R. 12/2005" - Allegato A: Contenuti paesaggistici del PGT;
- D.G.R. n. 7/11045 del 2002 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti";
- Piano Territoriale di Coordinamento e relative Norme di Attuazione.

3. La Tavola 8 "Tavola della sensibilità paesistica" dei luoghi individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

In coerenza con l'applicazione del PTPR e delle correlate "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità indicati nella medesima, e precisamente:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata.

4. La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesistica del territorio di Codogno è stata attribuita seguendo i seguenti criteri:

- sensibilità molto bassa : tessuti urbani residenziali omogenei;
- sensibilità bassa : tessuti urbani complessi;
- sensibilità media : polo produttivo/commerciale, ampi spazi aperti di frangia urbana;
- sensibilità elevata : aree di rilevanza paesistica, centro storico, sistemi verdi, aree degradate di elevata consistenza e elementi detrattori principali quali infrastrutture, ect. e territorio agricolo;
- sensibilità molto elevata: aree di particolare rilevanza paesistica comprendenti le aree vincolate e gli ambiti di tutela paesaggistica individuati dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, gli spazi aperti di connessione e aree degradate interconnesse.

5. Si precisa che ai fini della determinazione del grado di incidenza paesistico degli interventi e all'applicazione degli indirizzi paesistici, nel caso in cui questi riguardino aree collocate a confine di ambiti con classe di sensibilità differenti, essi verranno considerati appartenenti alla classe attigua con grado di sensibilità più elevato.

6. Di seguito si riporta apposita Tabella ove vengono descritte le aree a differente sensibilità.

Classi di sensibilità	Paesaggio rurale	Paesaggio urbano
1. sensibilità molto bassa		<ul style="list-style-type: none"> - Tessuto urbano di Codogno; - Tessuti residenziali omogenei; - Tessuto urbano delle frazioni Maiocca e Triulza.
2. sensibilità bassa		<ul style="list-style-type: none"> - Tessuto urbano di Codogno e Frazioni; - Tessuto residenziale complesso - Strade Statali e Provinciali; - Aree sportive e parchi urbani; - Servizi.
3. sensibilità media		<ul style="list-style-type: none"> - Polo produttivo/commerciale; - Spazi aperti; - Centri sportivi.
4. sensibilità elevata	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito agricolo a valenza ambientale; - Campi coltivati; - Nuclei cascinali sparsi; - Viabilità vicinale; - Idrografia minore; - Corridoi ambientali. - Ambiti agricoli classificati nel NAF 	<ul style="list-style-type: none"> - Tessuto urbano di Codogno; - Tessuti residenziali omogenei; - Tessuto urbano delle frazioni Maiocca e Triulza. - Ambito agricolo periurbano/produttivo: - Infrastrutture viarie (svincoli, nuova tangenziale, etc.); - Elettrodotti; - Centro storico di Codogno; - Aree aperte; - Parchi urbani; - Aree verdi e sportive; - Orti urbani; - Fasce PAI e PGRA (esondazioni).
5. sensibilità molto elevata	<p>Ambiti agricoli nord:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infrastrutture viarie di attraversamento e ferroviarie (MI-BO, PV-MN); - Elettrodotti; - Parchi urbani - Rogge (Idrografia); - Aree verdi e sportive; - Viabilità storica; - Ambito archeologico; - Centri storici frazioni; - Nuclei cascinali sparsi; - Campi coltivati; - Filari; - PAI e PGRA (esondazioni); - Aree degradate o sottoutilizzate; - Spazi aperti e campi coltivati residuali tra l'edificato residenziale e produttivo. 	<p>Ambiti agricoli sud (San Giorgio):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elettrodotti; - Parchi urbani; - Rogge e "Vallo" (Idrografia); - Aree aperte; - Aree verdi. - Valle del Brembiolo; - Scarpate morfologiche.

ALLEGATO 1 Schede Ambiti

Vedasi documento allegato separatamente (allegato DdP)

ALLEGATO 2 Elenco delle definizioni tecniche uniformi

Art. 1. Glossario

1. Le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici contenute nel presente glossario in conformità alle direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 “Recepimento dell’intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR), del Piano dei Servizi (PdS) e del Documento di Piano (DdP).
2. Le presenti definizioni si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (PGT).
3. Alla pianificazione attuativa già vigente all’entrata in vigore del PGT si continuerà ad applicare la normativa e le definizioni previgenti.
4. Le presenti norme sono da intendersi integrative a quelle del Codice Civile.

Art. 2. Elenco delle definizioni tecniche uniformi parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (ST) - Unità di misura: mq.

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

Indice di edificabilità territoriale (IT). Unità di misura: mq/mq.

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.

Superficie fondiaria (SF). Unità di misura: mq.

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

Indice di edificabilità fondiaria (IF). Unità di misura: mq/mq.

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.

Superficie coperta (SCOP). Unità di misura: mq.

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
2. Sono esclusi dalla determinazione della SCOP i locali per la raccolta dei rifiuti condominiali e le pensiline di ingresso pedonale.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono esclusi dalla determinazione della superficie coperta i vani ascensori nonché le superfici e gli spazi finalizzati all’abbattimento delle barriere architettoniche proposti ai sensi dell’art.19 e 20 della L.R. n. 6/1989.

Superficie permeabile (SP). Unità di misura: mq.

1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
2. Sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con materiali di tipo filtrante.

Indice di Permeabilità (IP). Unità di misura: %.

1. Rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

Superficie scolante impermeabile dell'intervento (SSI). Unità di misura: mq.

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

Indice di copertura (IC). Unità di misura: %.

1. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Rapporto di occupazione del sottosuolo (ROS). Unità di misura: %.

1. Rapporto, tra la proiezione delle superfici edificate nel sottosuolo e la Superficie Fondiaria.

Superficie lorda (SL). Unità di misura: mq.

1. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
2. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune, come illustrato nello schema successivo.
3. Costituiscono parte della SL i locali ricavati nei sottotetti, nei piani seminterrati e nei piani terra, degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati in applicazione del titolo IV della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e della L.R. n. 7/2017 e s.m.i.
4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, la determinazione della SL o del volume esistente deve essere effettuata con riferimento ai titoli abilitativi legittimamente assentiti. In caso di titoli abilitativi legittimamente assentiti che prevedono come unica verifica dei parametri urbanistici il volume, la SL totale che ne deriva corrisponde alla sommatoria delle quote di volume di ogni singolo piano diviso la relativa altezza interna reale.

Superficie accessoria (SA). Unità di misura: mq.

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune, come illustrato nello schema precedente (vedi SL).
3. La SA ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello. Per vano scala è da intendersi uno vano tecnico di limitate dimensioni, chiuso su tutti i lati strettamente funzionale al contenimento della scala di collegamento tra diversi piani;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale (L.R. n. 7/2017 e s.m.i.);
- i volumi tecnici (Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31/01/1973 “Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici”), compresi i locali per la raccolta rifiuti condominiali;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le lavanderie i locali per il ricovero bici gli spazi gioco le guardiole portineria, e i locali per la raccolta dei rifiuti quali pertinenze esclusive del condominio con individuazione catastale come bene comune non censibile), i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

Superficie totale (STOT). Unità di misura: mq.

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

Carico Urbanistico (CU). Unità di misura: mq.

1. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Volume virtuale (V). Unità di misura: mc.

1. Fermo restando quanto disposto dal presente articolo in ordine alla trasformazione dei volumi legittimamente assentiti in SL, ad ogni altro fine si considera volume virtuale di un edificio la superficie lorda moltiplicata per un'altezza virtuale interpiano di m. 3,00.
2. Ai soli fini dell'applicazione dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942, l'entità volumetrica assumibile per stimare gli spazi per parcheggi viene calcolata in base all'altezza virtuale di m. 3,00, indipendentemente sia dalle destinazioni d'uso, sia dall'altezza reale.

Volume totale o volumetria complessiva (VT). Unità di misura: mc.

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

Volume urbanistico (VU). Unità di misura: mc.

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

Distanze

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

3. Dalla sagoma dell'edificio si escludono i balconi fino a 1,50 mt di profondità e gli sporti e/o aggetti inferiori a 1,20 m.
4. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
5. Le distanze si distinguono in:

4.1.Distanza dal ciglio stradale (DS). Unità di misura: m.

1. Per distanza dal ciglio stradale si intende la misurazione perpendicolare ad esso in proiezione orizzontale. La distanza DS definita può essere ridotta negli ambiti individuati dalle presenti norme quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.
2. Per "ciglio stradale" si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

4.2.Distanze dai confini (DC). Unità di misura: m.

1. Per distanza dai confini si intende la distanza misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.
2. Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza deve essere verificata radialmente sullo spigolo più vicino al confine.
3. È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici esclusivamente:
 - Quando esiste già un edificio a confine sulla proprietà confinante per un tratto non superiore all'esistente e nel rispetto degli altri parametri;
 - Quando i proprietari tra loro confinanti si accordano per costruire a confine o a minor distanza da quella prescritta da norma, con apposito atto trascritto e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.
4. Nel caso di edificazioni a confine, una delle quali non sia posta sul confine, ma disti dallo stesso meno di m. 1,50, colui che interviene successivamente può scegliere se costruire in aderenza, avvalendosi del disposto dell'art. 875 C.C. o arretrarsi dal confine sino a creare tra i fronti dei due edifici una distanza non inferiore a 3,00 m. Entrambe le pareti fronteggianti non devono essere finestrate.
5. Le parti interrato delle costruzioni con estradosso della soletta posto a quota zero o inferiore come definita dal Regolamento Edilizio, possono sempre essere realizzate a confine.

4.3.Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti (DPF). Unità di misura: m.

1. La distanza tra le pareti finestrate degli edifici si applica anche quando solo uno degli edifici è dotato di pareti finestrate.
2. Le presenti disposizioni si applicano anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

Altezza del fronte (H Fronte). Unità di misura: m.

1. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. Per la determinazione del piano di campagna, si dovrà fare riferimento al rilievo celerimetrico da redigersi in caso di interventi nuova edificazione e/o ampliamento, specialmente nel caso di superamento dell'altezza dell'edificio rispetto la situazione esistente.

Altezza dell'edificio (H Edificio). Unità di misura: m.

1. Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (H Utile). Unità di misura: m.

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

Altezza lorda (H lorda). Unità di misura: m.

1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza virtuale interpiano residenziale (H Virtuale). Unità di misura: m.

1. Ai fini dei calcoli parametrici da svolgersi in sede di pianificazione urbanistica generale ed attuativa si assume per gli edifici residenziali un'altezza virtuale di interpiano di m 3.

Altezza urbanistica (AU). Unità di misura: m.

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

Superficie di vendita (SV). Unità di misura: mq.

1. 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.

Superficie utile (SU). Unità di misura: mq.

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

Superficie complessiva (SC). Unità di misura : mq.

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

Art. 3. Definizioni edilizie

1. Sedime

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

2. Sagoma

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

3. Edificio

1. Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente

indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

4. Edificio unifamiliare

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

5. Pertinenza

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

6. Piano fuori terra

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

7. Piano seminterrato

1. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
2. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. n. 7/2017.

8. Piano interrato

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

9. Sottotetto

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

10. Soppalco

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

11. Volume tecnico

1. **Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire** l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
2. La progettazione del volume tecnico dovrà essere accompagnata dal relativo progetto dell'impianto che ne giustifica la necessità.
3. I locali destinati alla raccolta dei rifiuti condominiali, sono da considerarsi volumi tecnici.

12. Balcone

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

13. Ballatoio

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

14. Loggia/Loggiato

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

15. Pensilina

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

16. Portico/Porticato

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

17. Terrazza

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

18. Tettoia

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

19. Veranda

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

20. Serra bioclimatica

1. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio possono essere considerate volumi tecnici e pertanto essere escluse dai computi per il rispetto dei limiti volumetrici, di superficie lorda e di superficie coperta a condizione che l'inserimento nell'edificio e nel contesto sia valutato favorevolmente dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.
2. Le serre bioclimatiche considerate come volumi tecnici devono dimostrare con idonea relazione il guadagno energetico conseguito, devono essere compositivamente integrate nell'organismo edilizio e rispettare le seguenti prescrizioni:
 - gli spazi devono essere delimitati da pareti trasparenti, tranne la parte strettamente strutturale di sostegno delle vetrate;
 - gli spazi non devono contenere alcun tipo di impianto o mezzo di riscaldamento e/o raffrescamento;
 - gli spazi devono essere separati da quelli dichiarati agibili da una parete priva di serramenti apribili, per evitare l'integrazione con le porzioni di edificio retrostante; fatta eccezione per un collegamento avente ampiezza massima di 90 cm;
 - le parti trasparenti siano tutte dotate di mezzi oscuranti atti ad evitare il surriscaldamento estivo;
 - i locali agibili retrostanti la serra bioclimatica abbiano aperture di ventilazione e illuminazione sufficienti secondo il vigente Regolamento Locale di Igiene, disposte su pareti non interessate dalla serra bioclimatica;
 - dove le serre non siano accessibili dall'interno delle unità immobiliari, dovranno avere unico accesso di manutenzione dall'esterno.

Art. 4. Definizione degli interventi edilizi

1. Per la corretta definizione degli interventi edilizi si rimanda alla normativa statale e regionale ovvero all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
2. Come ulteriore specifica si individuano le seguenti terminologie:

2.1. Organismo architettonico

Edificio singolo, oppure un insieme di edifici e/o pertinenze che si contraddistinguono nel tessuto urbano consolidato per i caratteri morfo/tipologici costruttivi simili.

2.2. Intervento edilizio unitario

Intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, come declinate nell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., che abbia carattere di unitarietà nei confronti dell'organismo architettonico sul quale sono previste dette opere. La Commissione Comunale per il Paesaggio potrà intervenire con un suo giudizio, al fine di definire l'unitarietà dell'intervento. La visione di insieme rappresenta una condizione necessaria per la corretta stima dell'impatto delle opere edilizie sugli organismi architettonici del tessuto urbano consolidato.

2.3. Unità minima di intervento

Si intende l'edificio o il complesso di edifici oppure l'organismo architettonico comprensivo di eventuali aree ad essi pertinenti, per il quale gli interventi unitari si realizzano mediante una progettazione complessiva estesa a tutta l'unità medesima. Le unità minime potranno essere modificate su proposta degli operatori, previo parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio, che ne valuta la compatibilità anche in relazione alla valenza del contesto.

Art. 5. Parametri urbanistici

1. Al fine di individuare le caratteristiche urbanistiche ed edilizie delle trasformazioni operabili sul territorio comunale sono assunti nelle presenti norme o da assumere in tutti gli strumenti di esecuzione del PGT i parametri urbanistici, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:
 - a) **St** Superficie territoriale - espressa in mq Superficie lorda complessiva del suolo oggetto di intervento, comprensiva sia delle aree destinate alla edificazione che di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono compresi gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica e destinati ad attrezzature pubbliche al servizio di altri insediamenti. Sono inoltre escluse dalla Superficie territoriale, salvo diversa e puntuale indicazione del PGT, gli spazi destinati alla grande viabilità.
 - b) **It** Indice di fabbricabilità territoriale – espresso in mc/mq Volumetria edilizia massima edificabile costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 - c) **Sf** Superficie fondiaria – espressa in mq Superficie edificabile dell'area di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree “non edificandi” sulle quali il PGT prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti. La superficie così definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta con convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario. Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come Superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione

registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile si presume ripartito in proporzione al Volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.

- d) If Indice di fabbricabilità fondiaria – espresso in mc/mq Volumetria edilizia massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- e) V Volume edilizio – espresso in mc Porzione di spazio occupata da un edificio, ai fini del calcolo della densità territoriale e fondiaria si ricava moltiplicando la Superficie lorda di pavimento complessiva per l'altezza d'interpiano stabilita convenzionalmente in m 3,00 indipendentemente dalla maggiore o minore altezza effettiva.
- f) Sl Superficie lorda – espressa in mq Somma di tutte le aree coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani ed i soppalchi agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, con esclusione delle aree relative:
 - ai porticati liberi;
 - ai porticati aperti su due o tre lati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta complessiva (Sc) degli edifici stessi, e comunque non oltre mq 40,00;
 - alle logge, ai balconi e terrazzi aperti;
 - ai cavedi;
 - alle scale richieste per particolari motivi di sicurezza e ai vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nel caso di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti;
 - agli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture entro il limite di mq 1 ogni mc 10 di costruzione;
 - agli spazi di accesso e di manovra per il ricovero e la sosta di autovetture;
 - alle autorimesse pertinenziali con una superficie massima pari a mq 20 di Sl, poste al piano terreno di un edificio e con altezza interna massima (anche media) di m 2,50;
 - ai piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze di unità immobiliari poste nell'edificio con altezza interna massima di m 2,40 quali cantine, lavanderie, stenditoi, ecc.;
 - ai piani di sottotetto, dotati o non dotati di strutture fisse di accesso diretto, con altezza utile interna (anche media) inferiore a m 2,40;
 - agli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 1% della Slp dell'intero edificio;
 - agli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche), o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - agli spazi ed ai manufatti per gli impianti tecnici interni ed al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), compresi gli spazi di accesso, fino a un massimo del 2% della Slp dell'intero edificio.

Sono altresì esclusi:

- gli spessori derivanti dalla realizzazione di tamponamenti perimetrali di murature portanti e di tamponamenti orizzontali dei solai purché finalizzati al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, previsti dal

D.Lgs. n. 115/2008, calcolati limitatamente alla sola parte eccedente lo spessore (cm 30) degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.

- gli spessori derivanti dalla realizzazione di pareti ventilate. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.

g) H Altezza degli edifici – espressa in m

Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione o del sottotetto che risulti comunque accessibile; in tal caso viene computata l'altezza media del fabbricato riferita al punto medio dell'intradosso del solaio stesso, tra l'imposta ed il colmo.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto comunque accessibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo. Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili. Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura

h) h Altezza dei locali – espressa in m

Altezza netta interna dei locali deve essere misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte e i solai inclinati.

i) Negli edifici l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata:

- l'altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici H), sino all'intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere inferiore a m 3,00 purché gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato ed intercapedine perimetrale continua o vespaio aerato; l'altezza netta interna dei locali di abitazione nonché dei locali destinati ad attività commerciale e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70;
- per i locali con destinazione speciale quali pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, sale per alberghi, sale da gioco, locali di riunione e simili, l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 3,00;
- per locali destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista la presenza continuativa di addetti e che si configurino come ambiente di lavoro devono avere un'altezza netta interna non inferiore a m 4,00 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie). Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,00; il tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
 - qualora l'altezza come sopra definita sia almeno di m 2,30 la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/2 della superficie del locale.
- j) Sc Superficie coperta – espressa in mq
Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 1,50; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti mq 6,00 di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive; gli spessori realizzati per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, se certificati, di cui alla precedente lettera f).
- k) Rc = Rapporto di copertura – espressa in mq
Rapporto tra la massima Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf). Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del Rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con Superfici coperte diverse, verrà assunta la Superficie coperta maggiore.
- l) Ut Indice di utilizzazione territoriale – espresso in mq/mq
La massima Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).
- m) Uf Indice di utilizzazione fondiaria – espresso in mq/mq
La massima Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). m) Sdv = Superficie di vendita – espressa in mq
È l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Come previsto dal Punto 2, comma 6, della D.G.R. n. 7/15701 del 18.12.2003, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della Slp per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della Slp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 per l'intera superficie di vendita.
- n) Dx = Distanze – espresse in m
Rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, degli altri fabbricati esistenti o previsti, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando perpendicolarmente in proiezione orizzontale la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50. Le relative definizioni sono di seguito indicate:
- Dc = distanza dal confine: misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le Superfici coperte (Sc);

- Ds = distanza dalle strade: distanza minima degli edifici fuori terra dal ciglio stradale come definito dal D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc). La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti. La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrate, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile. Nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50. I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme. Distanze minime dei fabbricati dalle strade fuori dai centri abitati Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti sono definite dall'articolo 26 del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i. (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada). Distanze minime dei fabbricati dalle strade entro i centri abitati Entro dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada), le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a m 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali). In ogni caso si farà riferimento, per quanto non disciplinato dal presente articolo, alle linee di arretramento indicate nelle tavole delle previsioni di piano.
- De = distanza tra gli edifici: distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, nel punto in cui essa è minima, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, anche quando una sola parete sia finestrata, deve essere di m 10,00. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti. Nel caso di edifici che si prospettino con le testate (cioè con pareti prive di finestre o con finestre aggiuntive rispetto a quelle regolamentari poste in facciata), la distanza minima tra le pareti non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza media delle testate e in ogni caso a m 6,00.

Nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) gli edifici saranno di norma allineati con le facciate prospicienti la strada poste lungo i bordi della stessa: ciò al fine di mantenere la caratteristica edificazione a cortina. Eventuali arretramenti saranno ammessi solo nel caso di Piani Attuativi di cui all'ultimo comma del presente articolo. Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima (Dc) di tali edifici, dal

confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro della zona subordinata a Piano Attuativo che lo comprende, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore m 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m 10,00. È consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che non edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;
- lungo le vie pubbliche nell'ambito dei NAF nelle quali è consentita l'edificazione a cortina continua;
- lungo i confini interni nell'ambito dei NAF quando l'edificazione risulti non realizzabile in distacco da questi, sentita la Commissione per il Paesaggio.

Nei NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE previsti dal Documento di Piano le distanze minime tra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m 15,00; Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche in relazione alle prescrizioni di zona.

- o) U_i L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.
- p) U_e Unità edilizia Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile in quanto afferente a un'unica pertinenza.
- q) Edificio, costruzione, costruzioni, complesso edilizio
Edificio = manufatto abitabile;

Costruzione = ogni altro manufatto accessorio (cantina o magazzino, autorimessa, volume tecnico) ed estensivamente cortile, giardino, recinzione e via dicendo;

Costruzioni = l'insieme dei manufatti abitabili e non;

Complesso edilizio = uno o più edifici con caratteristiche tipologiche, storiche e artistiche omogenee, nonché di analoga densità edilizia.

r) Area di pertinenza

Il lotto utilizzato per il calcolo del volume edificabile dell'intervento di lottizzazione e/o degli edifici. L'area di pertinenza, territoriale e fondiaria, relativa agli edifici esistenti o costruiti in attuazione del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa nelle presenti Norme nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Un'area di pertinenza è satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo volume edificabile consentito dai suoi indici: il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovranno sempre e obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica dell'area di pertinenza distinta in territoriale e fondiaria, con relativo estratto di mappa e dati catastali della proprietà e la dimostrazione dell'esattezza del calcolo volumetrico, distinguendo eventualmente l'area satura da quella non satura. Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, l'atto di identificazione, di cui sopra, dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. L'area di pertinenza, satura e non satura, sarà, a cura dell'Amministrazione Comunale, riportata su apposito registro, messo a disposizione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione. Nel caso l'area di pertinenza comprendesse parti di terreno di proprietà diversa da quella che effettuerà l'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà dell'area così vincolata è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità. Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato o reso pubblico secondo le procedure di legge. Agli edifici esistenti viene attribuita all'atto di richiesta di permesso di costruire e/o DIA o di intervento attuativo, qualora non sia altrimenti desumibile dagli atti comunali, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PGT.

s) VP = verde permeabile

È la superficie parziale di Superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Tale superficie non deve essere adibita a posto macchina e/o a qualsiasi tipo di deposito.

t) RP = rapporto di permeabilità

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde permeabile (VP) e la Superficie fondiaria (Sf). Tale rapporto non deve essere inferiore:

- al 20% della Superficie fondiaria (Sf) per i complessi residenziali e misti;
- al 15% della Superficie fondiaria (Sf) per le zone destinate a insediamenti produttivi e commerciali.

Ai fini dei calcoli di cui sopra, le pavimentazioni in blocchetti di cemento autobloccante sono da considerarsi drenanti per il 50% della loro superficie solo se non sono posti su cemento. Per i piani attuativi il computo della superficie a verde permeabile deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Al fine della possibilità di poter

computare le quantità di verde permeabile, questi non potrà avere larghezza inferiore a m 1,00.

- n) A densità arborea Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
- o) Ar densità arbustiva Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

ALLEGATO 3 Gruppi funzionali e classificazione delle destinazioni d'uso

Al fine dell'applicazione della normativa di PGT vengono indicate le destinazioni d'uso raggruppate in tre macrocategorie:

- residenza;
- attività economiche;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Di seguito le destinazioni d'uso sono elencate per singole funzioni e articolate per "gruppi funzionali" (Gf), raccolte secondo il criterio della reciproca compatibilità:

- GF 1 – residenza
- GF 2 – attività turistica ricettiva
- GF 3 – attività produttiva (artigianale/industriale)
- GF 4 – artigianato di servizio
- GF 5 - attività direzionale terziaria
- GF 6 - attività commerciale
- GF 7 - attività logistica
- GF 8 – impianto pubblico per la distribuzione di carburanti
- GF 9 – attività agricola
- GF 10 – servizi pubblici

RESIDENZA

GF 1 – Residenza

Abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli e ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza), servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili, purché non superino il 25% di SI dell'unità edilizia), artigianato di servizio (come definito alla successiva lettera c) con SI non superiore a mq 140, attività professionali non occupanti più di 1/3 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare.

Rientrano nelle residenze a titolo esemplificativo e non esaustivo:

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.

Abitazioni di servizio a 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.

Abitazioni di servizio a insediamenti di attività economiche (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda. È consentita una sola abitazione di servizio per attività economica. Detti alloggi devono avere Superficie lorda (SI) non eccedente 140 mq. Per gli alloggi esistenti alla data di adozione del PGT che non risultano conformi alle presenti norme sono consentiti esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente. Il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto nei pubblici registri.

I titoli abilitativi edilizi relativi a compendi immobiliari esistenti destinati ad attività economiche che includono una residenza devono essere corredati dalla documentazione attestante il vincolo di pertinenzialità.

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.

Accessori alla residenza: spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale con propria identificazione catastale, purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini e orti attrezzati, campi da tennis, piscine private, ecc.

ATTIVITÀ ECONOMICHE

Gruppo funzionale (Gf) 2 – Attività turistico ricettivo

Attività ricettive.

Alberghi, motel, campeggi, pensioni, B&B, residenze per affitti brevi, residence e strutture a essi assimilabili dove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi di cui alla L.R. N. n. 27/2015.

Convivenze assistenziali residenziali quali: collegi, convitti, case di riposo, pensionati, di carattere privato e assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero, escluse le attività di tipo assistenziale o sanitario – assistenziale.

Sono comprese le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, quali bar, la ristorazione, la convegnistica, etc.

Gruppo funzionale (Gf) 3 – Attività produttiva

Il gruppo funzionale è suddiviso nei seguenti sottogruppi:

- Gruppo funzionale (Gf) 3a – Attività industriali e artigianali
- Gruppo funzionale (Gf) 3b – Attività di magazzino e autotrasporto

Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30% della SI complessivamente realizzabile:

- uffici e i laboratori di ricerca;
- spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;
- spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;
- aree destinate ad attrezzature di natura sociale e ricreativa esclusivamente a servizio degli addetti alle unità produttive;

Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 140. Non è ammessa la realizzazione di piscine.

Dette superfici saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri.

Gruppo funzionale (Gf) 3a – Attività industriali e artigianali

Rientrano tutte le attività produttive del settore secondario, industriali e artigianali, nonché i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, attività di magazzino e attività di demolizione e recupero.

Si intendono compresi nella medesima destinazione

- i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita e sia previsto un rapporto di pertinenzialità. La suddetta complementarità deve risultare da atto, da trascriversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarità della stessa come vincolo di pertinenza.
- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale;
- gli spazi complementari di esposizione e di vendita dei beni prodotti purché insediati nel medesimo organismo edilizio, non costituenti unità immobiliare autonoma e non eccedenti il 25% della SI totale e uffici strettamente connessi all'attività produttiva insediata in ragione del 10% massimo della SI totale a partire da un minimo di mq 45. La suddetta complementarità deve risultare da atto, da trascriversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarità della stessa come vincolo di pertinenza.

Rientrano nelle attività produttive artigianali/industriali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

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), nei limiti previsti dalle presenti norme;
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita, nei limiti anzidetti;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto al servizio dell'azienda.

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 al servizio dell'azienda;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto al servizio dell'azienda.

Gruppo funzionale (Gf) 3b – Attività di magazzinaggio, deposito a cielo aperto e autotrasporto

Attività di magazzinaggio: non prevista in quanto i magazzini sono ricompresi nel gruppo funzionale produttivo o di commercio all'ingrosso da determinare in base al codice ATECO qualificante l'attività insediabile o, in mancanza di questa indicazione, in base alle caratteristiche costruttive dell'immobile. In caso di attribuzione del gruppo funzionale produttivo deve essere apposto il vincolo di pertinenzialità da trascrivere nei pubblici registri. È da intendersi esclusa l'attività logistica.

Depositi a cielo aperto: sono essenzialmente costituiti da aree libere destinate allo stoccaggio di materiali o merci, con fondo sistemato secondo circostanza, prescrizioni normative e degli enti competenti (ATS, ARPA, etc), in relazione ai materiali che si intendono stoccare. È vietata l'attività che possa causare dispersione di liquidi o polveri nell'ambiente circostante, in particolare su strade e vero gli edifici.

Autotrasporto: per attività di autotrasporto si intende l'attività di rimessaggio, sosta, manutenzione dei mezzi destinati alla movimentazione di beni e persone.

Gruppo funzionale (Gf) 4 – Artigianato di servizi

Si intendono le attività economiche artigianali di servizio alla casa e alla persona che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'articolo 216 del Regio Decreto n. 1265/1934 e s.m.i. o che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti

Artigianato di servizio: comprende le attività economiche artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti alla casa e alla persona, che non risultano nocive o moleste - per emanazioni di qualunque tipo anche sonoro – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria (capannoni o similari), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: centri fitness e palestre, impiantisti, imprese di pulizia, ciclo riparatori; decoratori, fotografi, laboratori odontotecnici, lavanderie, stirerie e tintorie (non industriali), legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, radio riparatori, restauratori, sartorie, stuccatori, tappezzeri, corniciai, asili nido con SI non superiore a mq 200.

È in ogni caso esclusa la possibilità di insediamento di attività classificate insalubri di 1A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'articolo 216 del Regio Decreto n. 1265/1934 e s.m.i, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti.

Per le attività con SI superiori a 150 mq o con un turn over di utenza elevato (es. poliambulatori, centri fitness, etc.) sono dovuti gli standard a parcheggio in considerazione del maggior peso insediativo.

Gruppo funzionale (Gf) 5 – Attività direzionali e terziarie

Si intendono le attività economiche non rivolte alla produzione di beni, ma alla fornitura di servizi. Rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi con i fabbricati propri e le relative pertinenze.

Le attività terziarie sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a parcheggio per maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Rientrano nelle attività terziarie a titolo esemplificativo e non esaustivo:

Attività direzionali e i servizi privati: attrezzature sportive private, attrezzature private per la salute, il benessere e la bellezza, le scuole private di ogni ordine e grado, le attività per il credito, banche assicurazioni, attività professionali, uffici, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, attività paracommerciali erogatrici di servizi collettivi (agenzie assicurative e di intermediazione d'affari, agenzie di viaggio, ecc.), attrezzature ricettive e per l'ospitalità (come alberghi e simili).

Servizi di magazzino, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili in contesti residenziali con SI non superiore a mq 200.

Gruppo funzionale (Gf) 6 – Attività commerciale

Rientrano in questa categoria le attività commerciali e assimilabili. Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq 250 di superficie di esercizio, sono

compatibili con la residenza. Per i pubblici esercizi e le attività di ristorazione aventi superficie superiore a mq 150, in considerazione del maggior peso insediativo, sono dovuti gli standard a parcheggio.

Il gruppo funzionale è suddiviso nei seguenti sottogruppi:

- Gruppo funzionale (Gf) 6a – Commercio al dettaglio
- Gruppo funzionale (Gf) 6b – Attività commerciale all'ingrosso
- Gruppo funzionale (Gf) 6c – Attività e-commerce
- Gruppo funzionale (Gf) 6d – Pubblici esercizi
- Gruppo funzionale (Gf) 6e – Pubblici esercizi molesti e sale gioco
- Gruppo funzionale (Gf) 6f – Commercio di merci ingombranti

Gruppo funzionale (Gf) 6a – Commercio al dettaglio

Per la funzione commerciale si fa riferimento alla classificazione e alle definizioni di cui al D.lgs. n. 114/1998 e alla L.R. n. 6/2010, ai fini del presente piano la funzione commerciale si articola in:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita (MSV)
- grandi strutture di vendita (GSV)
- strutture di vendita organizzate in forma unitaria (DGR XII/1699 del 28.12.20023) e centri commerciali (art. 4, comma 1, lett. G), del D.lgs. n. 114/1998)
- commercio all'ingrosso
- attività di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili e a consegna differita (DGR XII/1699 del 28.12.20023)

Parametri per gli esercizi commerciali:

- esercizio di vicinato: esercizio avente una superficie di vendita fino a mq 250;
- media struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500;
- grande struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita superiore a mq 2.500;
- centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, secondo le modalità previste dall'articolo 41 del Regolamento Regionale n. 3/2000;

Si definisce superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e servizi

Gruppo funzionale (Gf) 6b – Attività commerciale all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intendono, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definiti dall'art. 4, comma 1, del D. Lgs. 114/98 e s.m.i, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti (all'ingrosso o al dettaglio), utilizzatori professionali, altri utilizzatori con volumi di acquisto elevati (non al dettaglio), purché esercitate con le caratteristiche precedentemente indicate. Sono considerati come destinazioni d'uso di commercio all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

È possibile esercitare negli stessi locali attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio (art. 8, comma 2, lettera c, del Decreto Legislativo n. 14/2012). In questi casi la superficie di vendita da conteggiare è quella effettiva, fatte salve diverse disposizioni normative vigenti.

Qualora la superficie di vendita risulti superiore a mq. 250 dovrà essere richiesta autorizzazione per media struttura di vendita (Legge Regionale n. 8 del 15.2.2013).

Le destinazioni d'uso dei locali dove viene esercitata l'attività si suddividono in:

- destinazione d'uso Ingrosso: l'attività è svolta solo a favore di altri commercianti, senza la presenza diretta della clientela e personale addetto alla vendita;
- destinazione d'uso commerciale: nel caso il commercio all'ingrosso sia organizzato con la presenza di personale addetto alla vendita, con accesso diretto dei clienti per esame e prelievo delle merci, ad esempio "cash and carry" o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti.

Gruppo funzionale (Gf) 6c – Attività di e-commerce (vendita on-line)

Le attività che prevedono la predisposizione, la raccolta, la conservazione, lo smistamento, la movimentazione e l'imballaggio delle merci sono da classificare quali attività logistiche di cui al successivo Gf 7.

L'attività di e-commerce può prevedere la presenza di spazi e/o locali di dimensioni limitate fino a 100 mq con accesso diretto da parte del consumatore finale destinati esclusivamente al ritiro delle merci da parte dell'acquirente a condizione che la transazione e la relazione commerciale sia già stata conclusa precedentemente.

L'attività di e-commerce svolta unicamente on-line che non prevede la presenza di magazzino può essere equiparata all'attività direzionale o all'artigianato di servizio.

Gruppo funzionale (Gf) 6d – Pubblici esercizi

Pubblici esercizi in genere quali ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (ad esempio sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali) con spazi e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande (Qualora non accompagnata dalla somministrazione di alimenti e bevande, l'attività può essere classificata nel gruppo delle Attrezzature private culturali, ricettive e per lo spettacolo e l'intrattenimento).

Gruppo funzionale (Gf) 6e – Pubblici esercizi molesti e sale gioco

Pubblici esercizi molesti: discoteche, dancing, sale da ballo e simili.

Sale giochi: ivi comprese quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.

Gruppo funzionale (Gf) 6f – Commercio di merci ingombranti

Esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

Gruppo funzionale (Gf) 7 – Attività di logistica

Rientrano in questa categoria le attività specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

L'attività logistica è da intendersi vietata su tutto il territorio comunale

Gruppo funzionale (Gf) 8 – Impianto pubblico per la distribuzione di carburanti

Rientrano nella categoria i fabbricati, gli impianti e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Gruppo funzionale (Gf) 9 – Attività agricola

Tutte le attività necessarie alla conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Sono consentite le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dagli articoli 59 e 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Rientrano altresì in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla vigente legislazione regionale.

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Rientrano in questa categoria sia le attrezzature computabili ai fini della dotazione degli "standard", sia quelle funzioni che pur essendo annoverabili tra le attrezzature non concorrono alla dotazione delle "aree di standard".

GF 10 – servizi pubblici

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi (PdS) sono riportati gli ambiti destinati alle aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'articolo 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., i quali rappresentano le aree per standard esistenti ed in programma.

I parametri per l'attuazione di detti servizi sono disciplinati dalla Normativa Tecnica di Attuazione del medesimo PdS.