



COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO aggiornamento 2020 in variante

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27/11/2020 con delibera n. 27
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 07/05/2021 con delibera n. 12

C	Piano delle Regole	
	4	NORME TECNICHE Raffronto norme variate
	a	Variate in accoglimento delle osservazioni

Il Sindaco
Luisa FONTANA

Il Segretario Comunale
dott. **Fabrizio BRAMBILLA**

Il Responsabile del Procedimento
dott. arch. **Cristian BONO**

Il Progettista
dott. arch. **Edoardo GERBELLI**

Aprile 2021 - v.11

GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** e dott. ing. **Emilia RIVA**: Progettazione – Redazione e Coordinamento
dott. arch. **Claudia GHISLENI**: rilievi ed elaborazione CAD
dott.sa geol. **Maria Cristina LOCATELLI** – Studio di Geologia: componente geologica
dott. Ing. **Michele GIORGIO** – Studio GMIngegneria: studio invarianza idraulica
dott. **Vittorio TARANTINI** – Pianificatore territoriale: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo
dott. **Luca RIPOLDI** – Pianificatore territoriale – US Urban Studio – conformizzazione PGT

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE				
CAPITOLO I DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (ART. 10 LR 12/2005).	CAPITOLO I DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (ART. 10 LR 12/2005)				
<p>Art. 1 – Premesse.</p> <p>Il Piano delle Regole assolve i compiti, così come definiti dall'art. 10 della l.r. 12/2005.</p> <p>Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.d.R. e dei suoi Piani Attuativi (P.A.) e delle presenti Norme Tecniche (N.T.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali, quando non in contrasto con le presenti N.T..</p> <p>Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.</p> <p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • C.1 : Recepimento dei contenuti prescrittivi • C.2 : Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina • C.3 : Norme di attuazione • C.4 : Cartografia del Piano delle Regole <ul style="list-style-type: none"> ◦ C.4.1 : Uso del suolo scala 1/2000 ◦ C.4.2 : Ambiti di antica formazione scala 1/500 ◦ C.4.3 : Uso del suolo scala 1/10000 <p>Le presenti N.T. integrano le previsioni urbanistiche contenute nella cartografia del P.d.R., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13, comma 12, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.</p>	<p>Art. 1 – Premesse.</p> <p>Il Piano delle Regole assolve i compiti, così come definiti dall'art. 10 della l.r. 12/2005.</p> <p>Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.d.R. e dei suoi Piani Attuativi (P.A.) e delle presenti Norme Tecniche (N.T.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali, quando non in contrasto con le presenti N.T..</p> <p>Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.</p> <p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • C.1 : Relazione • C.2 : Norme di attuazione • C.3 : Cartografia del Piano delle Regole <ul style="list-style-type: none"> ◦ C.3.a : Uso del suolo scala 1/2000 ◦ C.3.b : Uso del suolo scala 1/5000 ◦ C.3.c : Uso del suolo scala 1/10000 ◦ C.3.d : Ambiti di antica formazione scala 1/500 <p>Le presenti N.T. integrano le previsioni urbanistiche contenute nella cartografia del P.d.R., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13, comma 12, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.</p>				
CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO.	CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO.				
<p>Art. 2 - Definizioni e loro acronimi.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comparto: parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario. 2. Ambito normativo: parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree. 3. Intervento edilizio: insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato. 4. Piani attuativi: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina prevista dalla normativa vigente. 5. Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 11. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti 	<p>Art. 2 - Definizioni e loro acronimi.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme in conformità a quanto prescritto dal DGR 24/12/2018 n. XI-695, Allegato D) le definizioni tecniche uniformi (DTU) sono quelle contenute nell'Allegato B) del citato DGR 695/2018 che si intendono qui riportate integralmente.</p> <p style="text-align: center;"><i>TABELLE DELLE DEFINIZIONI TECNICHE</i></p> <p>Sono, inoltre, definiti i seguenti termini utilizzati nelle presenti Norme Tecniche.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Termine</th> <th style="text-align: center;">Definizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;">Ambito normativo</td> <td>Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.</td> </tr> </tbody> </table>	Termine	Definizione	Ambito normativo	Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
Termine	Definizione				
Ambito normativo	Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.				

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE	
	Termine	Definizione
<p>amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.</p> <p>Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.</p> <p>Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di area, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 11.</p> <p>Nel caso specifico di attività commerciali, costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso:</p> <ol style="list-style-type: none"> il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche e con specifico riferimento al basso e alto impatto, così come definito all'art. 40. il passaggio di settore merceologico da basso impatto ed alto impatto, così come definito al successivo art. 40 anche se effettuato senza opere edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse. <p>Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.</p> <p>6. Superficie abitativa media o Indice di conversione in m³: per i soli ambiti residenziali e per le abitazioni rurali poste negli ambiti agricoli la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (m³/m²) all'indice superficiale (m²/m²) si effettua assumendo un rapporto pari ad 1/3</p> <p>7. Parcheggio privato: spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.</p> <p>8. Parcheggio pubblico: spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.</p> <p>9. Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo: limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.</p> <p>10. Numero dei piani (P): numero dei piani fuori terra praticabili.</p> <p>11. Aree di pertinenza delle costruzioni: superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, così come determinati al successivo art. 18.</p> <p>In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime.</p> <p>12. Costruzioni accessorie: per fabbricato accessorio si intende un manufatto non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente(residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), del quale completa ed integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto. Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente". Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori. E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per il calcolo della superficie coperta (Sc) e del rapporto massimo di copertura (Rc). Sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni</p>	<p>Aree di pertinenza delle costruzioni</p> <p>Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, così come determinati al successivo art. 18.</p> <p>In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime</p>	<p>Comparto</p> <p>Parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.</p>
	<p>Edifici esistenti</p> <p>Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.</p>	
	<p>Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo</p> <p>Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.</p>	
	<p>Intervento edilizio</p> <p>Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.</p>	
	<p>Parcheggio privato</p> <p>Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.</p>	
	<p>Parcheggio pubblico</p> <p>Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.</p>	
	<p>Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati</p> <p>Si considerano aree libere per l'edificazione quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.d.R., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.</p>	
	<p>Piani attuativi</p> <p>Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina prevista dalla normativa vigente.</p>	
	<p>Pmaxi</p> <p>Pendenza massima del tetto. Percentuale di inclinazione del tetto rispetto alla orizzontale.</p>	
	<p>Superficie abitativa media o Indice di conversione in mc.</p> <p>Per i soli ambiti residenziali e per le abitazioni rurali poste negli ambiti agricoli la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc./mq.) all'indice Superficie abitativa (mq./mq.) si effettua assumendo un rapporto pari ad 1/3</p>	
	<p>Costruzioni accessorie:</p> <p>Per fabbricato accessorio si intende un manufatto non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente(residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), del quale completa ed</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE				
<p>e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc...) a condizione che esse non superino il 5% dell'area di proprietà e, se coperti con manto di copertura e fissati al terreno, rispettino il rapporto di copertura e le distanze previste per la zona urbanistica ove hanno sede. Tali costruzioni non dovranno superare l'altezza massima utile interna di 2,40 m. Sono fatti salvi gli edifici accessori esistenti, aventi un'altezza massima superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione.</p> <p>13. Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati: ad ogni effetto si considerano aree libere per l'edificazione quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.d.R., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.</p> <p>14. Edifici esistenti: sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Termine</th> <th style="text-align: center;">Definizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td> <p>integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto. Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente". Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori. E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per il calcolo della superficie coperta (SCOP) e del rapporto massimo di copertura (IC). Solo per le zone residenziali, sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc...) a condizione che esse non superino i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mq. 16,00 per gazebo con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 15,00 per pergolati, con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 10 per depositi attrezzi, con altezza massima utile interna di 2,50 <p>se realizzati entro i limiti indicati tali manufatti non debbono rispettare gli indici di zona potranno essere posizionati ad una distanza dai confini di 1.50 metri. Le costruzioni ornamentali che superano i limiti indicati dovranno rispettare gli indici di zona urbanistica ove hanno sede. Sono fatto salvi gli edifici accessori esistenti, aventi un'altezza massima superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Termine	Definizione		<p>integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto. Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente". Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori. E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per il calcolo della superficie coperta (SCOP) e del rapporto massimo di copertura (IC). Solo per le zone residenziali, sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc...) a condizione che esse non superino i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mq. 16,00 per gazebo con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 15,00 per pergolati, con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 10 per depositi attrezzi, con altezza massima utile interna di 2,50 <p>se realizzati entro i limiti indicati tali manufatti non debbono rispettare gli indici di zona potranno essere posizionati ad una distanza dai confini di 1.50 metri. Le costruzioni ornamentali che superano i limiti indicati dovranno rispettare gli indici di zona urbanistica ove hanno sede. Sono fatto salvi gli edifici accessori esistenti, aventi un'altezza massima superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione.</p>
Termine	Definizione				
	<p>integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto. Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente". Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori. E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per il calcolo della superficie coperta (SCOP) e del rapporto massimo di copertura (IC). Solo per le zone residenziali, sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc...) a condizione che esse non superino i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mq. 16,00 per gazebo con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 15,00 per pergolati, con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 10 per depositi attrezzi, con altezza massima utile interna di 2,50 <p>se realizzati entro i limiti indicati tali manufatti non debbono rispettare gli indici di zona potranno essere posizionati ad una distanza dai confini di 1.50 metri. Le costruzioni ornamentali che superano i limiti indicati dovranno rispettare gli indici di zona urbanistica ove hanno sede. Sono fatto salvi gli edifici accessori esistenti, aventi un'altezza massima superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione.</p>				
<p>Art. 3 - Modalità di intervento.</p> <p>Gli interventi sono quelli ammessi e specificati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.</p>	<p>Art. 3 - Modalità di intervento.</p> <p>Gli interventi sono quelli ammessi e specificati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia e specificati nel DGR 695/2018 Allegato C</p>				
<p>Art. 4 – Prescrizioni.</p> <p>Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di variante secondo le procedure delle leggi vigenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'individuazione degli ambiti normativi; ● le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici; ● le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni. 	<p>VEDI ART. 12</p>				
<p>Art. 5 - Strumenti di attuazione del Piano delle Regole</p> <p>Il Piano delle Regole si attua mediante le procedure previste delle leggi</p>	<p>Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano delle Regole</p> <p>Il Piano delle Regole si attua mediante le procedure previste delle leggi</p>				

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>vigenti quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● dichiarazione di inizio attività, ● permesso di costruire, ● piani attuativi, ● delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni categoria di intervento. <p>Ove non definite anche dal PdR, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano.</p> <p>Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.</p> <p>Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente PdR.</p> <p>Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 m² per ogni 3,3 m² di SLP. I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente. Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni riportate all'art. 2 delle presenti norme.</p> <p>Il PdR individua le zone di recupero ex art. 27, legge 457/78 all'interno degli ambiti normativi senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.</p> <p>Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti. Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.</p> <p>Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».</p> <p>L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 40.</p> <p>Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata</p>	<p>vigenti quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● permesso di costruire, ● segnalazione certificata inizio attività ● comunicazione inizio lavori asseverata ● comunicazione inizio lavori ● piani attuativi, ● delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni categoria di intervento. <p>Ove non definite dal PdR le porzioni di territorio assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.</p>	
Art. 6 - Piani Attuativi.	Art. 5 - Piani Attuativi.
<p>Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della l.r. n. 12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.</p> <p>I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della l.r. n.12/2005..</p> <p>L'approvazione dei PA comporta la stipula di una convenzione di cui all'art. 46 della l.r. n. 12/2005; in particolare la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano stesso. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione potrà prevedere la monetizzazione delle aree mancanti.</p>	<p>Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della l.r. n. 12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.</p> <p>I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della l.r. n.12/2005..</p> <p>L'approvazione dei PA comporta la stipula di una convenzione di cui all'art. 46 della l.r. n. 12/2005; in particolare la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano stesso. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione potrà prevedere la monetizzazione delle aree mancanti.</p>
	Art. 6 – Ambiti di rigenerazione urbana.
	<p>In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 18/2019 il P.G.T. può prevedere ed individuare nel Documento di Piano, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.</p> <p>Attualmente, verificata la struttura e lo sviluppo urbanistico del territorio comunale, non sono stati individuati tali ambiti.</p> <p>L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare ambiti di rigenerazione con apposita delibera secondo la normativa regionale vigente.</p>
Art. 7 - AMBITI NORMATIVI: Classificazione.	Art. 7 – Classificazione degli Ambiti normativi.
<p>Gli Ambiti normativi definiscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.</p> <p>Essi sono così denominati:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Ambiti residenziali di antica formazione (art. 30) b) Ambiti residenziale consolidato semi-intensivo (art. 33) c) Ambiti residenziali consolidati estensivi (art. 34) d) Ambiti di trasformazione residenziali con P.A. o P.I.I. in 	<p>Gli Ambiti normativi definiscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.</p> <p>Essi sono così denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambito residenziale di antica formazione (art. 24) • Ambito residenziale consolidato semi-intensivo (art. 27) • Ambito residenziale consolidato estensivi (art. 28) • Ambito residenziale con P.A. o P.I.I. vigente (art. 29)

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>corso/vigente/convenzionato (art. 35)</p> <p>e) Ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)</p> <p>f) Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo (art. 41)</p> <p>g) Ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa in corso (art. 42)</p> <p>h) Ambiti di trasformazione per attività economiche per futura espansione (art. 43)</p> <p>i) Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo terziarie/commerciale/ricettive (art. 44)</p> <p>j) Ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)</p> <p>k) Ambiti ad indirizzo agricolo e boschivo (art. 46)</p> <p>l) Ambiti boschivi vincolati (art. 48)</p> <p>m) Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali (art. 49)</p> <p>n) Ambiti compresi nel Parco Adda Nord (art. 50)</p> <p>o) Ambiti per servizi (art. 53)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 30) • Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato (art. 39) • Ambito di trasformazione per attività economiche soggetto a pianificazione attuativa in corso (art. 40) • Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione (art. 41) • Ambito delle attività economiche di tipo terziarie/commerciale/ricettive consolidato (art. 42) • Ambiti ad indirizzo agricolo e boschivo (art. 43) • Ambiti boschivi vincolati (art. 45) • Ambiti compresi nel Parco Adda Nord (art. 46) • Ambito di recupero ambientale (art. 47) • Ambiti per servizi (Piano dei Servizi) (art. 48 e successivi)
<p>Art. 8 - Convenzioni Urbanistiche.</p> <p>Ove l'intervento sul P.d.R. è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica, così come previsto dall'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i..</p> <p>La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.</p>	<p>Art. 8 - Convenzioni Urbanistiche.</p> <p>Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica, così come previsto dall'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i..</p> <p>La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.</p>
<p>Art. 9 - Opere di urbanizzazione.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 3, della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 4, della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Le aree per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, devono essere cedute gratuitamente al comune all'atto della stipula della convenzione urbanistica.</p>	<p>Art. 9 - Opere di urbanizzazione.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 3, della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 4, della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Le aree per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, devono essere cedute gratuitamente al comune all'atto della stipula della convenzione urbanistica.</p> <p>Non è ammessa la monetizzazione delle aree che il P.d.S. destina a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978.</p>
<p>Art. 10 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.</p> <p>Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, il P.d.R. per mezzo del Piano dei Servizi garantisce le minime quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per ogni abitante teorico insediabile, così come previsto dall'art. 9 comma 3 della l.r. 12/2005. Ai fini del calcolo degli abitanti teorici insediabili, nel presente piano si assume quale parametro 150 m³ per ogni abitante teorico per quanto concerne gli ambiti residenziali.</p> <p>Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto del Piano dei Servizi.</p>	<p>VEDI ART. 51</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Nei comparti assogettati all'obbligo di piano attuativo le indicazioni grafiche relative aree per servizi, ai tracciati viabilistici, ed alle superfici di accorpamento volumetrico, rivestono valore indicativo. Potranno infatti trovare una diversa collocazione in funzione del progetto definitivo del piano attuativo stesso senza però diminuire la quantità di aree per servizi previsti dal P.d.S.</p> <p>Il Piano dei Servizi, fissa:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) per gli ambiti a destinazione residenziale la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire all'interno di ogni Piano Attuativo è pari a 18 m² per ogni abitante teorico, di cui almeno 6 m² destinati a parcheggio;</p> <p style="margin-left: 20px;">b) per gli ambiti a destinazione produttiva a carattere industriale, artigianale, turistica, commerciale e direzionale da attuarsi a mezzo di piano attuativo la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è pari al 10% della SLP ammissibile, di cui almeno il 7% destinati a parcheggio .</p> <p>La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nei singoli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione nè in termini assoluti nè in termini unitari della dotazione dello standard previsto dal Piano dei Servizi.</p> <p>Non è ammessa la monetizzazione delle aree che il P.d.S destina a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 11 - Destinazioni d'uso.</p> <p>Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza. 2. Edilizia residenziale pubblica: quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della legge 10/1977. 3. Attività turistico ricettive: alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc). Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza. 4. Attività produttive: <ol style="list-style-type: none"> 1. attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio. 2. depositi al coperto o all'aperto. 3. deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione. 4. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi. 5. attività di logistica e di autotrasporto. <p>Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la</p> 	<p style="text-align: center;">VEDI ART. 10 - INGLOBATO</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 150 m² di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.</p> <p>5. Attività commerciali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. esercizi di vicinato fino a 150 m² di superficie di vendita (esercizio di vicinato); 2. media struttura di vendita, con una superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 m²; 3. grande struttura di vendita, con una superficie di vendita superiore a 1.500 m²; 4. attività artigianali di servizio; 5. attività per il commercio all'ingrosso; 6. attività per la ristorazione e pubblici esercizi. <p>6. Attività terziarie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: <ol style="list-style-type: none"> 1. studi professionali; 2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; 3. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; 4. attività associative e culturali (non onlus). 2. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali. <p>Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.</p> <p>7. Attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.</p> <p>8. Attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. istruzione; 2. servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, oratori, biblioteche, musei, teatri, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche; 3. verde pubblico per parco, gioco e sport; 4. parcheggi. <p>Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS). Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 150 m² di SLP).</p> <p>9. Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione. Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali. Sono altresì ammesse residenze del custode.</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.</p> <p>10. Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della l.r. 12/05.</p> <p>11. Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..</p> <p>12. Attività di servizio alle imprese:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente punto 5.1. , attività per la ristorazione e pubblici esercizi; 2. uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ..); 3. attività congressuali, associative, espositive; 4. attività artigianali di servizio. <p>13. Attività di servizio alle persone:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente punto 5.1.; 2. attività per la ristorazione e pubblici esercizi; 3. uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ..); 4. attività artigianali di servizio; 5. attività sportive e per il libero. <p>Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 150 m² di SLP).</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 12 - Disciplina delle destinazioni d'uso.</p> <p>Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.</p> <p>Detto uso complementare è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).</p> <p>Per quanto sopra, sono usi accessori e complementari alle destinazioni principali, i seguenti.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività terziarie (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.). Ai fini del riconoscimento di detta compatibilità: <ul style="list-style-type: none"> ○ le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici; ○ le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi preferibilmente dal cortile interno. La modifica d'uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di servizi integrativa, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele 	<p style="text-align: center;">Art. 10 – Destinazioni d'uso, modifica e disciplina.</p> <p>Ai sensi del DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, art. 23ter, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale. <p>Le destinazioni d'uso sono definite dal Capo VI – artt. 51, 51 bis, 52, 53 e 54 della LR 12/2005, e per classi di attività individuate come segue.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza. 2. Attività turistico ricettive: alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc). Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza. 3. Attività produttive: <ol style="list-style-type: none"> 1. attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio. 2. depositi al coperto o all'aperto. 3. deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione. 4. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi. 5. attività di logistica e di autotrasporto. Sono ammesse, entro un limite del 30% della SL, destinazioni

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale. Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe); ○ i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese; ○ l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto; ○ i depositi di materiali a cielo aperto. <p>2. Nelle aree destinate in via principale agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio.</p> <p>3. Nelle aree destinate in via principale agli usi agricoli sono ammessi come usi complementari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonché dei salariati agricoli; ○ le attività dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicate nel Comune di Medolago, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale; ○ le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicati nel Comune di Medolago, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi; non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Medolago (superiore al 20%); ○ le attività di agriturismo, purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, esclusivamente quando inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio. <p>Il P.d.R. definisce, per ogni normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.</p> <p>Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi, qualora non vietati.</p> <p>Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.</p> <p>Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei Servizi, costituiscono attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.</p> <p>Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.</p> <p>Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:</p>	<p>accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. Le attività produttive non sono compatibili con la residenza fatto salvo per gli alloggi per custodi o proprietari in misura non superiore a mq. 120 di SL</p> <p>4. Attività direzionali</p> <p>1. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative-tecniche, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali. Le attività direzionali sono compatibili con la residenza e le attività produttive ma nei limiti previsti al precedente punto 3.</p> <p>5. Attività commerciali</p> <p>1. esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita (esercizio di vicinato);</p> <p>2. media struttura di vendita, con una superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 mq.;</p> <p>3. grande struttura di vendita, con una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;</p> <p>4. attività per la ristorazione e pubblici esercizi. Le attività commerciali-direzionali sono compatibili con la residenza e le attività produttive ma nei limiti previsti al precedente punto 3.</p> <p>6. Attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <p>1. istruzione;</p> <p>2. servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, oratori, biblioteche, musei, teatri, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;</p> <p>3. verde pubblico per parco, gioco e sport;</p> <p>4. parcheggi. Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS). Le presenti attività sono compatibili con la residenza.</p> <p>7. Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della l.r. 12/05 e della l.r. 31/2008. Le attività agricole e le residenze agricole non sono compatibili con tutte le attività descritte ai punti 1, 2, 3, 4 e 5. Sono ammesse le attività di agriturismo ai sensi dell'art. 151 della l.r. 31/2008 così come modificato dalla l.r. 11/2019.</p> <p>Il P.d.R. definisce, per ogni normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.</p> <p>Ogni modifica d'uso è regolata dal Capo VI della l.r. 12/2005</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<ul style="list-style-type: none"> ● per gli usi complementari: la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge; ● per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; ● nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi. <p>Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.</p> <p>La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.</p> <p>Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.</p> <p>La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali; ● Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative); ● Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti. <p>Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.</p> <p>Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività; ● costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.; ● costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc .. <p>Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>L'utilizzazione di parti di od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.</p> <p>L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".</p> <p>Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima od immobile; costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.</p> <p>Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.</p> <p>L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.</p> <p>Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.</p> <p>Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della l.r. n. 12/2005, restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi dovuta.</p> <p>Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali; ● che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma; ● che introduca l'uso in via principale o accessoria. <p>Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.</p> <p>E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.</p> <p>Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>non costituenti esercizi di vicinato.</p> <p>E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. e di P.d.R. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.</p> <p>Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.</p> <p>I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.</p> <p>I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 m², per i quali la comunicazione non è richiesta.</p> <p>Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della l.r. n. 12/2005.</p> <p>La dotazione di servizi mancante può essere reperita:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente; ● tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree. <p>La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della l.r. n.12/2005.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 13 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia.</p> <p>L'attività edilizia è regolata dalle norme statali e regionali vigenti in materia.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 11 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia.</p> <p>L'attività edilizia è regolata dalle norme statali e regionali vigenti in materia e specificatamente elencate nell'Allegato C del DGR 695/2018.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 14 - Piano dei Servizi.</p>	<p style="text-align: center;">VEDI ART. 48</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Al fine di provvedere ad una ordinata attuazione del Piano per tempi e fasi e consentire il necessario coordinamento temporale e tecnico degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per poter disporre di elementi atti alla stima preventiva dei relativi investimenti e ad un pertinente riparto tra i competenti Enti Pubblici e privati, oltreché per fornire un chiaro e preventivo indirizzo sul progressivo sviluppo delle reti infrastrutturali e sulle attrezzature ed impianti pubblici e per permettere, infine, una coerente verifica con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune, l'amministrazione Comunale predispone il Piano dei Servizi del P.G.T. secondo le modalità, i contenuti e le finalità di cui all'art. 9 della l.r. 12/2005</p>	
<p>Art. 15 - Contenuti del Piano dei Servizi.</p> <p>Il piano dei servizi deve documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e precisa le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.d.R., dimostrandone l'adeguato livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.</p>	VEDI ART. 49
<p>Art. 16 - Elaborati del Piano dei Servizi.</p> <p>Gli elaborati a corredo del Piano dei Servizi sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Relazione descrittiva in merito ai contenuti conoscitivi e normativi; Determinazione del numero di utenti dei servizi; Programmazione economica, operatività e flessibilità. b) Cartografia delle previsioni del P.d.S. c) Cartografia PUGSS 	VEDI ART. 50
<p>Art. 17 - Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, con propri atti deliberativi può prevedere la concessione, il convenzionamento, o l'accreditamento nei confronti di soggetti privati, affinché questi ultimi possano realizzare e/o gestire strutture volte all'erogazione di servizi pubblici o di pubblico interesse. A titolo puramente esemplificativo si indicano alcune tipologie di strutture o servizi che possono rientrare nelle discipline del presente articolo: attività scolastiche, attività sportive, attività assistenziali terapeutiche o sanitarie, attività culturali, ecc...</p>	VEDI ART. 52
<p>CAPITOLO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI</p>	<p>STRALCIATO IN QUANTO TUTTE LE DEFINIZIONI SONO STATE RAGGRUPPATE NELL'ART. 2</p>
<p>Art. 18 - Definizione degli indici urbanistici.</p> <p>Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.</p> <p>St - Superficie territoriale (m²).</p> <p>Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione d'intervento preventivo. Essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).</p> <p>La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti e delle</p>	<p>Articolo integrato nell'art. 2 “Definizioni e loro acronici”</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti (purchè non di proprietà pubblica) o previste dal P.d.R. internamente all'area e delle relative fasce verdi di rispetto.</p> <p>Sf - Superficie fondiaria (m²).</p> <p>Per superficie fondiaria si intende la superficie netta dei lotti edificabili. Ossia le porzioni di area edificabile risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If). Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata e/o da destinarsi a strada.</p> <p>Sc - Superficie coperta (m²).</p> <p>Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.</p> <p>Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie coperta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gronde; b) balconi, se non collegati fra loro verticalmente o a terra; c) pensiline a sbalzo, nonchè pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali e carrali alle costruzioni, fino ad una profondità massima pari a 2,00 m, la parte eccedente viene considerata nel calcolo della superficie coperta. <p>Non vengono inoltre computati nella superficie coperta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parti di costruzioni completamente interrato; - le parti di costruzione seminterrate con altezza interna non superiore a 2,50 m, purchè non fuoriescano dal piano di spiccato più di 1,20 m, misurati all'estradosso della relativa soletta di copertura, purchè siano interamente coperti da uno strato di almeno cm. 30 di terra coltivata a prato o destinati a marciapiede perimetrale del fabbricato di larghezza massima di m. 1,50, adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni; sono fatte salve le costruzioni seminterrate esistenti, aventi un'altezza massima superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione; - le piscine e le vasche all'aperto; - le aie, le concimaie in zona rurale; - i piani caricatori in zona produttiva. <p>Nei soli ambiti residenziali è consentita la costruzione di tettoie in legno o metallo, destinate a ricovero di autovetture, nel limite massimo del 10% della Superficie fondiaria(Sf) purchè siano di aspetto decoroso, abbiano un'altezza massima di 2,50 m misurata all'estradosso della copertura.</p> <p>Slp - Superficie lorda di pavimento (m²).</p> <p>Per superficie lorda di pavimento, negli ambiti residenziali, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonchè degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.</p> <p>Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>1. Le superfici dei sottotetti:</p> <p>a) non abitabili ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., e cioè che abbiano un'altezza interna media ponderale, non superiore a 2,40 m;</p> <p>b) - le parti di sottotetto (indipendentemente dalla loro accessibilità), aventi altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura (o dei travetti portanti) inferiore a 1,50 m.</p> <p>2. Il piano interrato o seminterrato adibito a:</p> <p>a) locali completamente interrati purché non destinati ad attività economiche, produttive o terziarie con permanenza continua di persone;</p> <p>b) vani ascensori e relativi vani motore, i vani locali caldaia, i locali contatori, i locali di deposito immondizie, i locali impianti tecnologici strettamente funzionali all'edificio, le cantine, i ripostigli, i disimpegni, i locali di sgombero, i servizi igienici, le lavanderie private ed i locali per il ricovero coperto delle autovetture con i relativi spazi di manovra del corsello; quest'ultimi fino alla concorrenza complessiva di 1 m² ogni 10 m³ teorici di costruzione, purché siano verificate le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza interna non superiore a 2,50 m; • siano completamente interrati o se seminterrati, purché non fuoriescano dal piano di spiccato più di 1,50 m misurati dal piano di spiccato all'estradosso della relativa soletta di copertura; <p>3. I piani o porzioni di piani adibiti a parcheggio pubblico.</p> <p>4. I vani scala interni al fabbricato solo se comuni e/o condominiali, nel limite massimo ciascuno di 20,00 m² per piano.</p> <p>5. Gli spazi comuni interni od esterni all'edificio se adibiti all'uso pubblico, con regolare cessione e/o convenzione e definizione degli orari di apertura.</p> <p>6. I terrazzi realizzati nella falda del tetto oppure se aperti e/o chiusi su due o tre lati quando la loro superficie netta risulta inferiore 10 m²; l'eventuale parte eccedente tale metratura sarà conteggiata nel calcolo della SIp.</p> <p>7. I balconi, le logge, ed i porticati purché le loro pareti di chiusura abbiano una profondità non superiore a 1,50 m; l'eventuale parte eccedente tale profondità sarà conteggiata nel calcolo della SIp.</p> <p>8. I fabbricati accessori ad uso box o legnaia, a servizio delle abitazioni, già esistenti e autorizzati alla data di adozione del P.G.T.. Tali accessori, con le caratteristiche autorizzate con il precedente P.R.G., non impediscono al confinante di edificare alla distanza minima dal confine prevista dalle presenti N.T. del P.d.R. vigente.</p> <p>Per SIp, negli ambiti per le attività economiche e di tipo produttivo, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.</p> <p>Rc - Rapporto massimo di copertura.</p> <p>Per rapporto massimo di copertura, si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).</p> <p>It - Indice di fabbricabilità territoriale (m³/m²).</p> <p>Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St) interessato dall'intervento.</p> <p>Detto indice si applica nel caso di piani attuativi.</p> <p>If - Indice di fabbricabilità fondiaria (m³/m²).</p> <p>Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) cioè dell'area netta del lotto interessata dall'intervento.</p> <p>Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria (m²/m²).</p> <p>Viene riferito alle destinazioni industriali, artigianali e commerciali in genere ed esprime la superficie lorda di pavimento (così come definita nel presente articolo alla voce Slp, massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).</p> <p>Piano di spiccato</p> <p>Per piano di spiccato delle costruzioni, poste in fregio alle strade pubbliche, si intende la quota media sopra il marciapiede esistente o previsto di progetto in ambito di P.A.; in mancanza di questo si considera la quota della sede stradale maggiorata di 15 cm..</p> <p>Qualora la costruzione debba sorgere a distanza maggiore di 15 m dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale medio di campagna, rilevato in corrispondenza degli spigoli dell'edificio.</p> <p>H max - Altezza massima della costruzione (m).</p> <p>L'altezza massima di un fabbricato è misurata su ciascuna facciata ed è quella rilevata più alta compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso esterno della gronda, riportato orizzontalmente in facciata.</p> <p>In caso di fabbricati con presenza di coperture a due falde e/o timpani di facciate laterali, le relative altezze laterali di facciata non vengono considerate agli effetti della determinazione dell'altezza massima.</p> <p>Non concorre nella determinazione dell'altezza massima l'extra corsa del vano ascensore.</p> <p>Nel caso di fabbricati senza gronda, si considera l'altezza massima misurata dal piano di spiccato al punto più alto di intersezione tra la parete esterna e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura piano agibile; eventuali controsoffittature realizzate per alloggiarvi impianti tecnologici saranno ammesse esclusivamente nel limite massimo di 50 cm.</p> <p>P max - Pendenza massima.</p> <p>Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.</p> <p>In considerazione delle nuove normative di sfruttamento delle energie solari, le coperture dei tetti potranno raggiungere pendenza nel limite massimo del 60% (angolo di inclinazione di 31°).</p> <p>V - Volume costruibile.</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Il volume costruibile urbanistico si ottiene:</p> <p>a) dal prodotto fra la superficie territoriale (St) e l'indice di fabbricabilità territoriale (It), se l'area interessata è la superficie territoriale, esso viene espresso in metri cubi (m³) e viene chiamato "volumetria territoriale", e rappresenta il volume globale delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale.</p> <p>b) dal prodotto fra la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If), se l'area interessata è la superficie fondiaria; esso viene espresso in metri cubi (m³) e viene chiamato "volumetria fondiaria" e rappresenta il volume globale della costruzione e delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile.</p> <p>Per volume della costruzione si intende la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano per le relative altezze lorde. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile. In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento ed il punto medio del piano di intradosso del solaio di copertura. Lo spessore del solaio viene convenzionalmente fissato in cm. 30 e comprende anche un eventuale controsoffittatura predisposta per l'alloggio di impianti tecnici (condizionamento, impianto elettrico, ecc.)</p> <p>Per i fabbricati non residenziali sono escluse dal calcolo del volume le intercapedini che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hanno un'altezza non superiore a m. 1,00; • siano sottostanti l'intradosso del solaio ed utilizzate per l'alloggiamento degli impianti tecnologici. <p>Il trasferimento di volume fra lotti edificabili è consentito solo all'interno di P.A., ma nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If).</p> <p>De - Distacco tra costruzioni (m).</p> <p>Per distacco tra costruzioni si intende la distanza fra edifici, misurata sia a squadra che a raggio. Dalla misurazione del distacco <i>de quo</i> sono esclusi gli elementi che non sono computati nel calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp).</p> <p>Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a 10,00 m.</p> <p>Dc - Distacco dai confini (m).</p> <p>Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.</p> <p>Non può essere comunque inferiore a 5,00 m salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, rimanendo in ogni caso fermo il distacco tra costruzioni (De).</p> <p>Ds - Distacco stradale (m).</p> <p>Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.</p> <p>Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>transitabili (parapetti, arginelle e simili).</p> <p>Sp - Superficie drenante.</p> <p>E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, ecc.), in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche, non occupata sopra e sotto il suolo da costruzioni, coperture, pavimentazioni.</p> <p>L'area occupata da costruzioni interrato anche se coperta da uno strato di terreno coltivato non può essere conteggiata ai fini del presente parametro.</p> <p>La superficie drenante dell'area di pertinenza delle nuove costruzioni o ricostruzioni integrali, negli ambiti a destinazione d'uso prevalente residenziale e commerciale non dovrà risultare inferiore al 30% della superficie fondiaria, mentre negli ambiti destinati prevalentemente per le attività produttive, commerciali e terziarie non potrà risultare inferiore al 15 % ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.I.L..</p> <p>Per i piani attuativi il computo della superficie drenante deve essere calcolata e dimostrata con riferimento all'intera area interessata al P.A.</p>	
CAPITOLO IV PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	CAPITOLO III PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI
	<p style="text-align: center;">Art. 12 – Prescrizioni.</p> <p>Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di variante secondo le procedure delle leggi vigenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'individuazione degli ambiti normativi; ● le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici; ● le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni. <p>Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.</p> <p>Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente PdR.</p> <p>Il PdR individua le zone di recupero ex art. 27, legge 457/78 all'interno degli ambiti normativi senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.</p> <p>Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti. Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p>obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.</p> <p>Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».</p> <p>L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. XX.</p> <p>Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.</p>
<p>Art. 19 Aree di pertinenza.</p> <p>Sono le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.d.R. che sono computate per la verifica degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.</p> <p>Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate su di essa hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.</p> <p>Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.d.R. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.</p> <p>Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.</p> <p>Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.</p> <p>Per le aree di pertinenza sature e non sature verrà redatto apposito atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.</p> <p>Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità.</p> <p>Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.</p> <p>Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento urbanistico preventivo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.d.R..</p> <p>Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.d.R..</p> <p>I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata</p>	<p>Art. 13 - Aree di pertinenza.</p> <p>Sono le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.d.R. che sono computate per la verifica degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.</p> <p>Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate su di essa hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.</p> <p>Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.d.R. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.</p> <p>Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.</p> <p>Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.</p> <p>Per le aree di pertinenza sature e non sature verrà redatto apposito atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.</p> <p>Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità.</p> <p>Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.</p> <p>Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento urbanistico preventivo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.d.R..</p> <p>Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.d.R..</p> <p>I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.	computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.
<p>Art. 20 - Aree di arretramento per le zone di espansione e di ristrutturazione.</p> <p>Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata previsti dal P.d.R.. le fasce di rispetto possono essere sistemate a verde e/o parcheggi pubblici e le relative opere di urbanizzazione possono partecipare al soddisfacimento degli standards minimi previsti. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione dell'operazione urbanistica.</p>	<p>VEDI ART. 15 - INGLOBATO</p>
<p>Art. 21 - Distanza dalle strade.</p> <p>E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il ciglio stradale su cui prospetta. Le modalità di misurazione sono quelle stabilite all'art. 18 (paragrafo Distacco stradale). In generale la distanza dal ciglio stradale deve essere tale che l'altezza dell'edificio non risulti superiore alla larghezza della strada su cui prospetta sommata alla distanza stessa.</p> <p>La definizione e la classificazione delle strade è attuata dal Comune in relazione all'art. 2 del Codice della Strada.</p> <p>All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del Codice della Strada, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, per le strade di tipo C, D, E ed F, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 m per strade con larghezza fino a m. 7,00; - 7,50 m per strade con larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00; - 10 m per strade con larghezza superiore a m. 15,00. <p>Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal limite del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.</p> <p>Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, per le aree edificabili, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m per le strade di tipo C; - come al paragrafo precedente per le strade di tipo D, E ed F. <p>Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, nelle zone non edificabili, compresi gli ambiti agricoli, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m per le strade di tipo C; - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali (così come definite dalla normativa vigente), per le quali il limite è pari a 10 m. 	<p>Art. 14 - Distanza dalle strade.</p> <p>E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il ciglio stradale su cui prospetta. Le modalità di misurazione sono quelle stabilite all'art. 18 (paragrafo Distacco stradale). In generale la distanza dal ciglio stradale deve essere tale che l'altezza dell'edificio non risulti superiore alla larghezza della strada su cui prospetta sommata alla distanza stessa.</p> <p>La definizione e la classificazione delle strade è attuata dal Comune in relazione all'art. 2 del Codice della Strada.</p> <p>All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del Codice della Strada, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, per le strade di tipo C, D, E ed F, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 m per strade con larghezza fino a m. 7,00; - 7,50 m per strade con larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00; - 10 m per strade con larghezza superiore a m. 15,00. <p>Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal limite del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.</p> <p>Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, per le aree edificabili, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m per le strade di tipo C; - come al paragrafo precedente per le strade di tipo D, E ed F. <p>Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, nelle zone non edificabili, compresi gli ambiti agricoli, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m per le strade di tipo C; - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali (così come definite dalla normativa vigente), per le quali il limite è pari a 10 m.
<p>Art. 22 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture.</p> <p>I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti</p>	<p>Art. 15 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture e tracciati infrastrutturali.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>da modificare, sono indicati dal P.d.R..</p> <p>La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.</p> <p>I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria del P.d.R. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato (che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici), e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.</p> <p>Le fasce di rispetto laterali alle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse a titolo precario, solo costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e per la manutenzione ordinaria dei veicoli.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale comprese in P.A. possono accogliere le destinazioni superficiali di uso pubblico indicate dal P.d.R. oppure riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria purchè ne sia garantita la funzionalità.</p> <p>Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale, così definito dall'art. 18, alla distanza che l'Ente proprietario della strada fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.d.R.. tale distanza non può comunque essere inferiore a 3,50 m dalla mezzaria della strada.</p>	<p>I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.d.R..</p> <p>La specifica delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.</p> <p>I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria del P.d.R. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato (che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici), e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.</p> <p>Le fasce di rispetto laterali alle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse a titolo precario, solo costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e per la manutenzione ordinaria dei veicoli.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale comprese in P.A. possono accogliere le destinazioni superficiali di uso pubblico indicate dal P.d.R. oppure riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria purchè ne sia garantita la funzionalità.</p> <p>Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale, così definito dall'art. 18, alla distanza che l'Ente proprietario della strada fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.d.R.. tale distanza non può comunque essere inferiore a 3,50 m dalla mezzaria della strada.</p> <p>Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinate alla viabilità stradale (aree per sedi stradali) derivanti anche da scelte programmatiche sovracomunali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.</p> <p>Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.</p> <p>Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.</p> <p>I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.</p> <p>In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.</p> <p>La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.</p> <p>Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p>Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.</p> <p>Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.</p> <p>Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse normative.</p> <p>Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.</p> <p>Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.</p> <p>L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.</p> <p>La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.</p> <p>Le nuove opere di attraversamento, stradale e comunque delle infrastrutture a raso, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.</p>
<p>Art. 23 - Percorsi pedonali.</p> <p>Il P.d.R. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o dei diversi servizi pubblici. Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.</p> <p>Altri percorsi pedonali potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravvede l'opportunità.</p> <p>Nelle zone agricole e quelle vincolate le strade poderali, consorziali e vicinali esistenti alla data di adozione del presente PGT devono essere mantenuti in modo da garantire la loro identificazione morfologica ed il</p>	<p>VEDI ART. 17 - INGLOBATO</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>loro utilizzo pubblico.</p> <p>Sono inalienabili i tracciati previsti nella tav. A12c1 (Carta del Paesaggio) in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo e struttura portante del reticolo urbano che si è sviluppato lungo le direttrici di essi.</p>	
<p>Art. 24 - Fasce di rispetto.</p> <p>Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.</p> <p>Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.</p> <p>Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo.</p> <p>Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.</p> <p>La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione dell'infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.</p>	<p>Art. 16 - Fasce di rispetto e vincoli</p> <p>Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.</p> <p>Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.</p> <p>Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.</p> <p>Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.</p> <p>All'interno delle linee di arretramento e delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo; è comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi.</p> <p>La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.</p> <p>Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata previsti dal P.d.R. le fasce di rispetto possono essere sistemate a verde e/o parcheggi pubblici e le relative opere di urbanizzazione possono partecipare al soddisfacimento degli standards minimi previsti. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione dell'operazione urbanistica.</p> <p>Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di 10 m da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale.</p> <p>Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprassuolo che in sottosuolo.</p> <p>Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto.</p> <p>Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR.</p> <p>Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11 dicembre 1933 n. 1775 sono sottoposti alle procedure della legge 431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p style="text-align: center;">Art. 17 - Percorsi pedonali.</p> <p>Il P.d.R.. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o dei diversi servizi pubblici. Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.</p> <p>Altri percorsi pedonali potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravvede l'opportunità.</p> <p>Nelle zone agricole e quelle vincolate le strade poderali, consorziali e vicinali esistenti alla data di adozione del presente PGT devono essere mantenuti in modo da garantire la loro identificazione morfologica ed il loro utilizzo pubblico.</p> <p>Sono inalienabili i tracciati previsti nella tav. A12c1 (Carta del Paesaggio) in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo e struttura portante del reticolo urbano che si è sviluppato lungo le direttrici di essi.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 25 - Edifici da demolire.</p> <p>Sono soggetti a demolizione gli edifici:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi, la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro di un'area soggetta a piano attuativo; 2. destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.d.R. destina a spazi pubblici, la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano. <p>Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di sottoscrivere un atto unilaterale di non indennizzabilità delle opere eseguite.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 18 - Edifici da demolire.</p> <p>Sono soggetti a demolizione gli edifici:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi, la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro di un'area soggetta a piano attuativo; 2. destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.d.R. destina a spazi pubblici, la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano. <p>Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di sottoscrivere un atto unilaterale di non indennizzabilità delle opere eseguite.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 26 - Insedimenti in contrasto con le destinazioni d'uso degli ambiti.</p> <p>Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni d'uso dei relativi ambiti su cui insistono sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella dell'ambito previsto dal P.d.R..</p>	<p>STRALCIATO</p>
<p style="text-align: center;">Art. 27 - Utilizzo dei Sottotetti.</p> <p>Negli ambiti residenziali è sempre consentito l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., purché presentino caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle previste dalla l.r. n. 12/2005.</p> <p>Per tale utilizzo sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o sopralzi, qualora l'altezza del fabbricato sia inferiore a quella massima prevista per la zona di appartenenza. Sono comunque esclusi i sopralzi negli ambiti residenziali di antica formazione.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 20 - Utilizzo dei Sottotetti.</p> <p>Negli ambiti residenziali è sempre consentito l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., purché presentino caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle previste dalla l.r. n. 12/2005.</p> <p>Per tale utilizzo sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o sopralzi, qualora l'altezza del fabbricato sia inferiore a quella massima prevista per la zona di appartenenza. Sono comunque esclusi i sopralzi negli ambiti residenziali di antica formazione.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 28 - Autorimesse e spazi di parcheggio.</p> <p>A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura fissata dall'art. 66 della l.r. n. 12/2005 e</p>	<p style="text-align: center;">Art. 21 - Autorimesse e spazi di parcheggio.</p> <p>Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>così stabilita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse un misura non inferiore ad 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, con un minimo di un box o posto auto per ogni unità immobiliare; • nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 m² ogni 30 m³ di costruzione. <p>Per il calcolo delle aree a parcheggio di pertinenza degli edifici produttivi, il volume di riferimento si intende uguale alla superficie lorda di pavimento totale per un'altezza teorica di 3 m.</p>	<p>aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq. per ogni 3,3 mq. di SLP. I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente. Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni riportate all'art. 2 delle presenti norme.</p> <p>A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura fissata dall'art. 66 della l.r. n. 12/2005 e così stabilita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse un misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un box o posto auto per ogni unità immobiliare; • nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione. <p>Per il calcolo delle aree a parcheggio di pertinenza degli edifici produttivi, il volume di riferimento si intende uguale alla superficie lorda di pavimento totale per un'altezza teorica di 3 m.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 22 - Norme di tutela ambientale.</p> <p>Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:</p> <p style="text-align: center;">Modifiche dell'assetto del suolo</p> <p>In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.</p> <p style="text-align: center;">Recinzioni</p> <p>Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a 2 m con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrata.</p> <p>E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.</p> <p style="text-align: center;">Tutela delle alberature e del verde in genere</p> <p>Nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, negli Ambiti di antica formazione e negli Ambiti a ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p>pregiate, documentate fotograficamente.</p> <p>E' richiesta l'Autorizzazione ambientale per il taglio delle piante (o parere della Forestale)</p> <p>I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.</p> <p>Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.</p> <p>In tutti gli Ambiti normativi all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata.</p> <p>La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustive in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.</p> <p style="text-align: center;">Riduzione della impermeabilizzazione</p> <p>I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Le aree libere di pertinenza di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale e le aree libere di pertinenza ad edifici a destinazione residenziale interessate da manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili, devono essere permeabili per il 30% della loro estensione.</p> <p>Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.</p>
<p>CAPITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</p> <p style="text-align: center;">CAPO I AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</p>	<p>CAPITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</p> <p style="text-align: center;">CAPO I AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</p>
<p>Art. 29 - Ambiti residenziali.</p> <p>Negli ambiti residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi .</p> <p>Nell'ambito delle operazioni non sono compatibili con la destinazione residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i centri commerciali con superficie superiore a 400 m²; • i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste; • magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o 	<p>Art. 23 - Ambiti residenziali.</p> <p>Negli ambiti residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi .</p> <p>Nell'ambito delle operazioni non sono compatibili con la destinazione residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i centri commerciali con superficie superiore a 400 mq.; • i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste; • magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>seminterrati;</p> <ul style="list-style-type: none"> • attività produttive; • laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. <p>Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica residenziale, potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • recintate per salvaguardare il diritto di proprietà; • destinate a giardino con piantumazioni; • pavimentate nei limiti del rispetto della percentuale drenaggio; • sarà consentita la formazione di piscine private ad uso personale salvo quanto previsto dalla legge 122/89. <p>Le tavole di P.d.R. stabiliscono gli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.</p>	<p>seminterrati;</p> <ul style="list-style-type: none"> • attività produttive; • laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. <p>Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica residenziale, potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • recintate per salvaguardare il diritto di proprietà; • destinate a giardino con piantumazioni; • pavimentate nei limiti del rispetto della percentuale drenaggio; • sarà consentita la formazione di piscine private ad uso personale salvo quanto previsto dalla legge 122/89. <p>Le tavole di P.d.R. stabiliscono gli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.</p>
<p>Art. 30 - Ambiti residenziali di antica formazione (tav. C.4.2 – scala 1/500).</p> <p>L'ambito residenziale di antica formazione, individuato nelle tavole C.4.2 (in scala 1/500) e C.4.3 (in scala 1/2000) del P.d.R. comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.</p> <p>All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge n. 457/1978.</p> <p>Nell'ambito residenziale di antica formazione ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici atti a garantire una lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.</p> <p>Il P.d.R., attraverso le SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI COMPRESI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (C.3.a) classifica e determina, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Le Schede Norma definiscono per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado attribuito a ciascuno di essi, secondo le definizioni di cui al seguente art. 31.</p> <p>Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle zone a verde privato siano esse pubbliche o private e appartenenti agli edifici di Grado I, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo se di pregio.</p> <p>E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni dell'impianto arboreo e dell'immagine storicamente consolidata.</p> <p>Nelle aree di pertinenza degli edifici classificati con i Gradi II, III e IV, ivi comprese le aree a verde privato, sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.</p>	<p>Art. 24 - Ambito residenziale di antica formazione (tav. C3d – scala 1/500).</p> <p>L'ambito residenziale di antica formazione, individuato nelle tavole C.4.2 (in scala 1/500) e C.4.3 (in scala 1/2000) del P.d.R. comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.</p> <p>All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge n. 457/1978.</p> <p>Nell'ambito residenziale di antica formazione ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici atti a garantire una lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.</p> <p>Il P.d.R., attraverso le SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI COMPRESI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (ex allegato C.3.a del PGT approvato dal Consiglio Comunale n. 30 del 1/10/2012)) classifica e determina, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Le Schede Norma definiscono per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado attribuito a ciascuno di essi, secondo le definizioni di cui al seguente art. 25.</p> <p>Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle zone a verde privato siano esse pubbliche o private e appartenenti agli edifici di Grado I, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo se di pregio.</p> <p>E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni dell'impianto arboreo e dell'immagine storicamente consolidata.</p> <p>Nelle aree di pertinenza degli edifici classificati con i Gradi II, III e IV, ivi comprese le aree a verde privato, sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, fabbricati pertinenziali o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfettazione incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente circostante.</p> <p>Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfettazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.</p> <p>Nel caso di attività di cui all'art. 11 punto 9 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.</p> <p>L'edificazione sulle aree di cui all'art. 2 punto 13 sono soggette a convenzione urbanistica nella quale sia prevista la cessione di standard qualitativo compensativo per l'aggravio del peso insediativo sulle infrastrutture e sullo standard di zona. Gli indici urbanistici da rispettare sono quelli previsti dall'art. 33 relativo agli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivo con la riduzione del 50% dell'If.</p> <p>Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.</p> <p>E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.</p> <p>Classificazione delle aree: Gli Ambiti residenziali di antica formazione sono classificati di categoria "A" secondo il d.m. 1444/1968.</p>	<p>All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, fabbricati pertinenziali o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfettazione incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente circostante.</p> <p>Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfettazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.</p> <p>Nel caso di attività di cui all'art. 10 punti 1-2-4-5 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.</p> <p>L'edificazione sulle aree di cui all'art. 2 "Lotto libero in ambiti urbani già edificati" è soggetta a convenzione urbanistica nella quale sia prevista la cessione di standard qualitativo compensativo per l'aggravio del peso insediativo sulle infrastrutture e sullo standard di zona. Gli indici urbanistici da rispettare sono quelli previsti dall'art. 33 relativo agli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivo con la riduzione del 50% dell'If.</p> <p>Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.</p> <p>E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.</p> <p>Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a)</p> <p>Classificazione delle aree: Gli Ambiti residenziali di antica formazione sono classificati di categoria "A" secondo il d.m. 1444/1968.</p>
<p>Art. 31 - Gradi di intervento edilizio nell'Ambito residenziale di antica formazione.</p> <p>All'interno degli Ambiti residenziali di antica formazione, i singoli edifici sono classificati sulla base dei gradi di intervento di seguito riportati.</p> <p style="text-align: center;">Grado I: CONSERVAZIONE TOTALE.</p> <p>Grado 1A - Edifici soggetti a tutela assoluta.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, previa autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.</p> <p>Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.</p> <p>Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.</p> <p>E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi</p>	<p>Art. 25 - Gradi di intervento edilizio nell'Ambito residenziale di antica formazione.</p> <p>All'interno degli Ambiti residenziali di antica formazione, i singoli edifici sono classificati sulla base dei gradi di intervento di seguito riportati.</p> <p style="text-align: center;">Grado I: CONSERVAZIONE.</p> <p>Grado 1A - Edifici soggetti a tutela.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, previa autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.</p> <p>Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.</p> <p>Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.</p> <p>E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.</p> <p>Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.</p> <p>Grado 1B - Edifici soggetti a restauro dell'involucro esterno e alla conservazione dei caratteri storico-artistici-ambientali.</p> <p>Nel rispetto assoluto delle facciate e della conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono una testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, è consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè non comportino modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc) e della forma della copertura.</p> <p style="text-align: center;">Grado II: TUTELA.</p> <p>Edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno, dell'assetto planimetrico e compositivo e al mantenimento dei caratteri delle coperture.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (allineamenti e partizioni delle aperture), sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo originale, costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere ricostituite delle aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.</p> <p>Nel rispetto assoluto delle facciate e la conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, sarà consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè ciò non comporti modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc).</p> <p>Le coperture devono di norma mantenere l'andamento, il numero delle falde esistenti, le pendenze, l'altezza del colmo, dell'imposta delle gronde ed il tipo di manto di copertura, salvo diverse prescrizioni definite in sede di P.A..</p> <p>Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.</p> <p style="text-align: center;">Grado III: RIVISITAZIONE INTERNA.</p> <p>Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Negli interventi di ristrutturazione interna, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita</p>	<p>nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.</p> <p>Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.</p> <p style="text-align: center;">Grado 1B - Edifici soggetti a restauro dell'involucro esterno e alla conservazione dei caratteri storico-artistici-ambientali.</p> <p>Nel rispetto assoluto delle facciate e della conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono una testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, è consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè non comportino modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.) e della forma della copertura.</p> <p style="text-align: center;">Grado II: TUTELA E RIVISITAZIONE INTERNA</p> <p>Edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno, dell'assetto planimetrico e compositivo e al mantenimento dei caratteri delle coperture.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (allineamenti e partizioni delle aperture), sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo originale, costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere ricostituite delle aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.</p> <p>Nel rispetto assoluto delle facciate e la conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, sarà consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè ciò non comporti modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc).</p> <p>Le coperture devono di norma mantenere l'andamento, il numero delle falde esistenti, le pendenze, l'altezza del colmo, dell'imposta delle gronde ed il tipo di manto di copertura, salvo diverse prescrizioni definite in sede di P.A..</p> <p>Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.</p> <p>Per rivisitazione interna si intende edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Negli interventi di ristrutturazione interna, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali, cercando il più possibile di integrare tali aperture con i caratteri</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali, cercando il più possibile di integrare tali aperture con i caratteri compositivi delle facciate (allineamenti e partizioni delle aperture) e utilizzando idonei materiali.</p> <p>Sono ammesse aperture in falda.</p> <p>Non sono ammesse terrazze in falda.</p> <p style="text-align: center;">Grado IV: RIVISITAZIONE EDILIZIA.</p> <p>Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con conservazione delle strutture murarie esterne e limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.</p> <p>Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali.</p> <p style="text-align: center;">Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.</p> <p>Edifici soggetti a ristrutturazione urbanistica estranei ai caratteri generali del contesto.</p> <p>Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate al Grado IV, con la possibilità di accorpamento di più fabbricati presenti nella medesima area.</p> <p style="text-align: center;">Grado VI: DEMOLIZIONE.</p> <p>Edifici da demolire perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni.</p> <p>L'obbligo di demolizione acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.</p> <p>Ove possibile, previa individuazione di unità minima di intervento da assoggettare a Piano di Recupero, si potrà chiedere che i volumi da demolire possano essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale</p>	<p>compositivi delle facciate (allineamenti e partizioni delle aperture) e utilizzando idonei materiali.</p> <p>Sono ammesse aperture in falda.</p> <p>Non sono ammesse terrazze in falda.</p> <p style="text-align: center;">Grado III: RIVISITAZIONE EDILIZIA.</p> <p>Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con conservazione delle strutture murarie esterne e limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente.</p> <p>Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a), b), c) e d) della l.r. n. 12/2005.</p> <p>Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.</p> <p>Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali.</p> <p style="text-align: center;">Grado IV: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.</p> <p>Edifici soggetti a ristrutturazione urbanistica estranei ai caratteri generali del contesto.</p> <p>Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate al Grado IV, con la possibilità di accorpamento di più fabbricati presenti nella medesima area.</p> <p style="text-align: center;">Grado V: DEMOLIZIONE.</p> <p>Edifici da demolire perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni.</p> <p>L'obbligo di demolizione acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.</p> <p>Ove possibile, previa individuazione di unità minima di intervento da assoggettare a Piano di Recupero, si potrà chiedere che i volumi da demolire possano essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale</p>
<p style="text-align: center;">Art. 32 - Ambito residenziale di antica formazione – Nuclei isolati.</p> <p><u>Nucleo di via Adda – Cascina Molino.</u></p> <p>E' ammessa la destinazione d'uso ad attrezzatura ricettiva. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.</p> <p>Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 26 - Ambito residenziale di antica formazione – Nuclei isolati.</p> <p><u>Nucleo Torre. (B*)</u></p> <p>E' un nucleo recentemente recuperato dove sono ancora riscontrabili significativi elementi architettonici storici che dovranno essere conservati. E' ammessa la destinazione d'uso a residenza o compatibili con essa, con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio alla residenza.</p> <p><u>Nucleo Cascina San Giuliano. (A*)</u></p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p><u>Nucleo di via San Protasio.</u></p> <p>E' ammessa la destinazione d'uso a residenza e direzionale con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie nel limite del volume esistente. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.</p> <p>Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.</p> <p><u>Nucleo Cascina San Giuliano.</u></p> <p>E' ammessa la destinazione d'uso a residenza o compatibili con essa, con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.</p> <p>Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.</p> <p>Gli Ambiti residenziali di antica formazione sono classificati in zona "A" di cui al d.m. 1444/1968.</p>	<p>E' ammessa la destinazione d'uso a residenza o compatibili con essa, con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.</p> <p>Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.</p> <p>Gli Ambiti residenziali di antica formazione sono classificati in zona "A" di cui al d.m. 1444/1968.</p> <p><u>Nucleo di via San Protasio. (C*)</u></p> <p>E' ammessa la destinazione d'uso a residenza e direzionale con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie nel limite del volume esistente. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.</p> <p>Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a)</p> <p>Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.</p>
<p>Art. 33 - Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi.</p>	<p>Art. 27 - Ambito residenziale consolidato semi-intensivi.</p>
<p>Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri.</p> <p style="padding-left: 40px;"> $I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $R_c = 40\%$ $H_{\text{max}} = 9,50 \text{ m}$ $D_c = 5,00 \text{ m}$ salvo quanto prescritto all'art. 21 $D_e = 10,00 \text{ m}$ salvo quanto prescritto all'art. 21 $D_s = \text{art. 9 del d.m. 2 aprile 1968}$ salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. </p> <p>Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 punto 13 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 34 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi.</p> <p>Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza.</p> <p>Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.</p>	<p>Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri.</p> <p style="padding-left: 40px;"> $I_F = 1,80 \text{ mc./mq.}$ $I_C = 40\%$ $A_U = 9,50 \text{ m}$ Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dagli edifici = 10,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. </p> <p>Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 punto 13 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 34 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi.</p> <p>Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza.</p> <p>Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a)</p> <p>Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.</p>
<p>Art. 34 - Ambiti residenziali consolidati estensivi.</p>	<p>Art. 28 - Ambito residenziale consolidato estensivi.</p>
<p>Nelle aree edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.d.R.. come aree di</p>	<p>Nelle aree edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.d.R.. come aree di</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>completamento, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati così come definiti all'art. 2 punto 13. Negli ambiti residenziali consolidati estensivi il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:</p> <p style="padding-left: 40px;"> $I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $R_c = 35\%$ $H_{\text{max}} = 8,50 \text{ m}$ $P_{\text{max}} = 60\%$ $D_c = 5,00 \text{ m}$ $D_e = 10,00 \text{ m}$ $D_s = \text{art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R..}$ Parcheggio pertinenziale $1\text{mq}/10\text{m}^2$. </p> <p>Gli Ambiti residenziali consolidati estensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.</p>	<p>completamento, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati così come definiti all'art. 2 punto 13. Negli ambiti residenziali consolidati estensivi il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:</p> <p style="padding-left: 40px;"> $IF = 1,50 \text{ mc./mq.}$ $IC = 35\%$ $AU = 8,50 \text{ m}$ $P_{\text{max}} = 60\%$ Distanza dai confini = 5,00 m Distanza dagli edifici = 10,00 m Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale $1\text{mq.}/10\text{mc.}$. </p> <p>Nell'ambito è consentito l'inseadimento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a)</p> <p>Gli Ambiti residenziali consolidati estensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.</p>
<p>Art. 35 - Ambiti di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso, vigente o convenzionato.</p> <p>Tali ambiti sono individuati nella planimetria di P.d.R. da contrassegno di zona e riguardano operazioni urbanistiche già in corso. Le modalità di intervento sono già stabilite dalle singole convenzioni le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.d.R..</p> <p>Le operazioni urbanistiche a volumetria definita sono:</p> <p style="padding-left: 40px;"> (PAVD1) Volumetria Definita = 25.700 m^3 $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $R_c = 40\%$ $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ m}$ Con un massimo di tre piani abitabili. $P_{\text{max}} = 60\%$ $D_c = 5,00 \text{ m}$ $D_e = 10,00 \text{ m}$ $D_s = \text{art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R..}$ Parcheggio pertinenziale $1\text{m}^2/10\text{m}^2$. </p> <p>Obblighi specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT:</p> <p style="padding-left: 40px;"> a) Strada di collegamento tra la via Belvedere e la nuova strada di PRG adiacente il P.A.; b) le aree destinate a strada di P.d.R.. non costituiscono standard urbanistico. c) fognatura fino alla stazione di sollevamento in quota parte. </p> <p style="padding-left: 40px;"> (PAVD2) Volumetria Definita = 5.600 m^3 $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $R_c = 40\%$ $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ m}$ Con un massimo di tre piani abitabili. $P_{\text{max}} = 60\%$ $D_c = 5,00 \text{ m}$ $D_e = 10,00 \text{ m}$ $D_s = \text{art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R..}$ </p>	<p>Art. 29 - Ambito di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. vigente.</p> <p>Tali ambiti sono individuati nella planimetria di P.d.R. da contrassegno di zona e riguardano operazioni urbanistiche già in corso. Le modalità di intervento sono già stabilite dalle singole convenzioni le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.d.R..</p> <p>Le operazioni urbanistiche a volumetria definita sono:</p> <p style="padding-left: 40px;"> (PAVD1) Volumetria Definita = 25.700 mc. $IF = 2,00 \text{ mc./mq.}$ $IC = 40\%$ $AU = 9,00 \text{ m}$ Con un massimo di tre piani abitabili. $P_{\text{max}} = 60\%$ Distanza dai confini = 5,00 m Distanza dagli edifici = 10,00 m Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale $1\text{mq.}/10\text{mc.}$. </p> <p>Obblighi specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT:</p> <p style="padding-left: 40px;"> a) Strada di collegamento tra la via Belvedere e la nuova strada di PRG adiacente il P.A.; b) le aree destinate a strada di P.d.R.. non costituiscono standard urbanistico. c) fognatura fino alla stazione di sollevamento in quota parte. </p> <p style="padding-left: 40px;"> (PAVD2) Volumetria Definita = 5.600 mc. $IF = 2,00 \text{ mc./mq.}$ $IC = 40\%$ $AU = 9,00 \text{ m}$ Con un massimo di tre piani abitabili. $P_{\text{max}} = 60\%$ Distanza dai confini = 5,00 m Distanza dagli edifici = 10,00 m Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale $1\text{mq.}/10\text{mc.}$. </p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p style="text-align: center;">Parcheggio pertinenziale 1m²/10m³.</p> <p>Obblighi specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT:</p> <p>a) Strada di collegamento tra la via Marconi e la nuova strada di PRG posta ad ovest del piano attuativo; b) la realizzazione e cessione dell'area a verde per standard posta a sud-ovest del piano attuativo; c) le aree destinate a strada di P.d.R.. non costituiscono standard urbanistico.</p> <p>(PAVD3) Volumetria Definita = 16.120,61 m³ If = 1,50 m³/m² Rc = 40% H max = 8,50 m Con un massimo di tre piani abitabili. P max = 60% Dc = 5,00 m De = 10,00 m Ds = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale 1m²/10m³.</p> <p>Obblighi aggiuntivi e specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT: potenziamento e rifacimento del tronco di fognatura comunale interno al P.A. e fino allacciamento in via Marconi alla cameretta in prossimità dell'ingresso della nuova strada prevista dall'intervento attuativo (PAVD2).</p> <p>(PAVD4) Volumetria Definita = 5.053,03 m³ If = 1,50 m³/m² Rc = 40% H max = 8,50 m Con un massimo di tre piani abitabili. P max = 60% Dc = 5,00 m De = 10,00 m Ds = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale 1m²/10m³.</p> <p>Obblighi aggiuntivi e specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT: formazione di una fascia a verde alberato lungo la stessa via ed avente una profondità non inferiore a ml. 10,00 in modo da garantire una fascia di filtro con la zona industriale posta sull'altro fronte strada.</p> <p>(PAVD5) Volumetria Definita = 8.060,00 m³ If = 1,50 m³/m² Rc = 40% H max = 8,50 m Con un massimo di tre piani abitabili. P max = 60% Dc = 5,00 m De = 10,00 m Ds = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale 1m²/10m³.</p> <p>Obblighi aggiuntivi e specifici di convenzione, oltre alle opere di</p>	<p style="text-align: center;">Parcheggio pertinenziale 1mq./10mc..</p> <p>Obblighi specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT:</p> <p>a) Strada di collegamento tra la via Marconi e la nuova strada di PRG posta ad ovest del piano attuativo; b) la realizzazione e cessione dell'area a verde per standard posta a sud-ovest del piano attuativo; c) le aree destinate a strada di P.d.R.. non costituiscono standard urbanistico.</p> <p>(PAVD3) Volumetria Definita = 16.120,61 mc. IF = 1,50 mc./mq. IC = 40% AU = 8,50 m Con un massimo di tre piani abitabili. P max = 60% Distanza dai confini = 5,00 m Distanza dagli edifici = 10,00 m Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale 1mq./10mc.. Parcheggio pertinenziale 1mq./10mc..</p> <p>Obblighi aggiuntivi e specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT: potenziamento e rifacimento del tronco di fognatura comunale interno al P.A. e fino allacciamento in via Marconi alla cameretta in prossimità dell'ingresso della nuova strada prevista dall'intervento attuativo (PAVD2).</p> <p>(PAVD4) Volumetria Definita = 5.053,03 mc. IF = 1,50 mc./mq. IC = 40% AU = 8,50 m Con un massimo di tre piani abitabili. P max = 60% Distanza dai confini = 5,00 m Distanza dagli edifici = 10,00 m Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.d.R.. Parcheggio pertinenziale 1mq./10mc... Parcheggio pertinenziale 1mq./10mc..</p> <p>Qualora la convenzione relativa al P.A. non venga sottoscritta dai lottizzanti e, conseguentemente, il P.A. decada, le aree incluse nel P.A. stesso saranno assimilate agli ambiti agricoli.</p> <p>Scaduta la convenzione e dopo il collaudo positivo delle eventuali opere previsti da realizzarsi a cura dei lottizzanti, gli eventuali lotti rimasti inediti saranno sottoposti alla normativa degli Ambiti residenziali consolidati estensivi residenziale di completamento con un volume edificabile uguale a quello assegnato dal P.A. convenzionato e collaudato.</p> <p>Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a)</p> <p>Gli Ambiti di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso, vigente o convenzionato sono classificati in zona "C" di cui al d.m. 1444/1968.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT: formazione di una fascia a verde alberato lungo la stessa via ed avente una profondità non inferiore a 10,00 m in modo da garantire una fascia di filtro con la zona industriale posta sull'altro fronte strada.</p> <p>(PAVD6) Volumetria Definita = come da convenzione in atto $I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $R_c = 40\%$ $H_{\text{max}} = 8,50 \text{ m}$ Con un massimo di tre piani abitabili. $P_{\text{max}} = 60\%$ $D_c = 5,00 \text{ m}$ $D_e = 10,00 \text{ m}$ $D_s = \text{art. 9 del d.m. 2 aprile 1968}$ salvo prescrizione P.d.R.. Parcheggio pertinenziale $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$.</p> <p>Obblighi aggiuntivi e specifici di convenzione, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 delle NT: formazione di una fascia a verde alberato lungo la stessa via ed avente una profondità non inferiore a ml. 10,00 in modo da garantire una fascia di filtro con la zona industriale posta sull'altro fronte strada.</p> <p>Qualora la convenzione relativa al P.A. non venga sottoscritta dai lottizzanti e, conseguentemente, il P.A. decada, le aree incluse nel P.A. stesso saranno assimilate agli ambiti agricoli.</p> <p>Scaduta la convenzione e dopo il collaudo positivo delle eventuali opere previsti da realizzarsi a cura dei lottizzanti, gli eventuali lotti rimasti inedificati saranno sottoposti alla normativa degli Ambiti residenziali consolidati estensivi residenziale di completamento con un volume edificabile uguale a quello assegnato dal P.A. convenzionato e collaudato.</p> <p>Gli Ambiti di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso, vigente o convenzionato sono classificati in zona "C" di cui al d.m. 1444/1968.</p>	
<p>Art. 36 - Ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione.</p> <p>Comprendono aree che il Documento di Piano prevede come idonee per una futura trasformazione residenziale definendone gli indici urbanisti-edilizi in linea di massima e i criteri di negoziazione. Tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p> <p>Il P.d.R. ne recepisce la localizzazione contornandole con segno grafico omogeneo e specifico acronimo (Atr) (Atp); le modalità di intervento sono descritte nella relativa SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE allegata al Documento di Piano ed al Piano delle Regole.</p>	<p>Art. 30 - Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione.</p> <p>Comprendono aree che il Documento di Piano prevede come idonee per una futura trasformazione residenziale definendone gli indici urbanisti-edilizi in linea di massima e i criteri di negoziazione. Tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p> <p>Il P.d.R. ne recepisce la localizzazione contornandole con segno grafico omogeneo e specifico acronimo (Atr) (Atp); le modalità di intervento sono descritte nella relativa SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE allegata al Documento di Piano ed al Piano delle Regole.</p>
<p>CAPO II AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE E TERZIARIE/COMMERCIALE/RICETTIVE</p>	<p>CAPO II AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE E TERZIARIE/COMMERCIALE/RICETTIVE</p>
<p>Art. 37 - Norme generali.</p> <p>Tali insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito, commerciale e direzionale con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo o commerciale-direzionale, salvo quanto prescritto nella specifica norma d'ambito.</p>	<p>Art. 31 - Norme generali.</p> <p>Tali insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito, commerciale e direzionale con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo direzionale o commerciale, salvo quanto prescritto nella specifica norma d'ambito.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 150 m² – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è soggetta a pianificazione attuativa, d’iniziativa pubblica o privata, che garantisca le dotazioni di cui all’art. 40.8.</p> <p>Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l’ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a 600 m², purchè dotate del relativo parcheggio (art. 40.8), da reperirsi mediante atto unilaterale d’obbligo.</p> <p>Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Capitolo V, Capo II, delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.</p> <p>Al di fuori degli Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. non è consentita l’installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale.</p> <p>Negli Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. le fasce di rispetto stradali e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dai singoli lotti.</p>	<p>Al di fuori degli Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. non è consentita l’installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale.</p> <p>Negli Ambiti per le attività economiche produttive direzionali, commerciale e ricettive del P.d.R. le fasce di rispetto stradali e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti. E’ consentito la formazione di parcheggi purché adeguatamente integrati con gli spazi verdi.</p>
<p>Art. 38 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche produttive.</p> <p>Gli impianti industriali e artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.d.R. alla data di approvazione del P.d.R. stesso devono essere gradualmente trasferiti in Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabilite dai programmi dell’Amministrazione Comunale.</p> <p>Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Responsabile del Settore Territorio può concedere una maggior altezza, esclusivamente per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.</p> <p>E’ vietato insediare attività ad alto rischio e pericolo per l’uso di sostanze chimiche di prodotti e materiali. E’ inoltre vietato l’insediamento di industrie di Prima Classe di cui al d.m. 5 settembre 1994.</p> <p>Nei nuovi insediamenti di carattere produttivo, di deposito o ad essi assimilabili, ricompresi all’interno di Piani Attuativi, la superficie minima da destinare ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non può essere inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.</p> <p>Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo e negli Ambiti di trasformazione per le attività economiche di tipo produttivo soggette a pianificazione attuativa in corso è consentito l’insediamento di attività commerciali e direzionali nel limite del 30% della S.I.p. complessiva dell’intero intervento ammissibile. La S.I.p. destinata a commercio e direzionale non può essere inferiore a 100 m² e superiore a 1.500 m², così come previsto al primo comma del medesimo articolo.</p> <p>Gli spazi destinati alla attività commerciale-direzionale devono essere chiaramente individuati e separati dalle altre attività.</p> <p>Sono comunque escluse da quanto previsto dal precedente comma, le attività di discoteca, di bar e quelle ad esse assimilabili.</p>	<p>Art. 32 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche produttive.</p> <p>Gli impianti industriali e artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.d.R. alla data di approvazione del P.d.R. stesso devono essere gradualmente trasferiti in Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabilite dai programmi dell’Amministrazione Comunale.</p> <p>Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Responsabile del Settore Territorio può concedere una maggior altezza, esclusivamente per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.</p> <p>E’ vietato insediare attività ad alto rischio e pericolo per l’uso di sostanze chimiche di prodotti e materiali. E’ inoltre vietato l’insediamento di industrie di Prima Classe di cui al d.m. 5 settembre 1994.</p> <p>Nei nuovi insediamenti di carattere produttivo, di deposito o ad essi assimilabili, ricompresi all’interno di Piani Attuativi, la superficie minima da destinare ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non può essere inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.</p> <p>Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo e negli Ambiti di trasformazione per le attività economiche di tipo produttivo soggette a pianificazione attuativa in corso è consentito l’insediamento di attività commerciali nel limite del 30% della S.I.p. complessiva dell’intero intervento ammissibile. La S.I.p. destinata a commercio non può essere inferiore a 50 mq. e superiore a 1.500 mq.:</p> <p>Sono comunque escluse da quanto previsto dal precedente comma, le attività di discoteca, di bar e quelle ad esse assimilabili.</p> <p>Gli spazi destinati alla attività commerciale devono essere chiaramente individuati e separati dalle altre attività.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Art. 39 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche terziarie/commerciale/ricettive.</p> <p>Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale-direzionale, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio non può essere inferiore al 100% dell'intera superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.</p> <p>Le attività commerciali e direzionali dovranno disporre di aree a parcheggio individuate in sede propria, con esclusione delle aree di manovra non pertinenti in modo esclusivo al parcheggio, nella misura minima del 100% della S.l.p. delle stesse attività. Le aree a parcheggio, così individuate, sono in aggiunta a quelle previste dall'art. 2 della legge 122/1989, o previste all'interno di P.A. convenzionato quali aree a standard.</p> <p>L'area a parcheggio dovrà essere localizzata preferibilmente all'esterno della recinzione del lotto ed accessibile da strada pubblica o di uso pubblico. Può essere posta anche all'interno della recinzione del lotto, ma in tal caso dovrà essere vincolata da servitù di uso pubblico. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto, è strettamente legato all'attività commerciale e direzionale ed avrà la stessa durata dell'uso per tali attività.</p> <p>Le aree da destinare a parcheggio per l'attività commerciale e direzionale non potranno essere monetizzate.</p> <p>Nel caso di modifica d'uso degli immobili in ambiti produttivi, anche in assenza di opere edilizie, al momento del rilascio della permesso di costruire o titolo equipollente dovrà essere corrisposto da parte del richiedente, l'eventuale conguaglio sulle somme relative al contributo di costruzione.</p>	<p>Art. 33 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche terziarie/commerciale/ricettive.</p> <p>Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale-direzionale, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio non può essere inferiore al 100% dell'intera superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.</p> <p>Le attività commerciali e direzionali dovranno disporre di aree a parcheggio individuate in sede propria, con esclusione delle aree di manovra non pertinenti in modo esclusivo al parcheggio, nella misura minima del 100% della S.l.p. delle stesse attività. Le aree a parcheggio, così individuate, sono in aggiunta a quelle previste all'interno di P.A. convenzionato quali aree a standard.</p> <p>Le aree da destinare a parcheggio per l'attività commerciale e direzionale non potranno essere monetizzate.</p> <p>Nel caso di modifica d'uso degli immobili posti in ambiti produttivi, anche in assenza di opere edilizie, al momento del rilascio della permesso di costruire o titolo equipollente dovrà essere corrisposto da parte del richiedente, l'eventuale conguaglio sulle somme relative al contributo di costruzione.</p> <p>Ai sensi del DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, art. 23ter, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.
<p>Art. 40 - Norme e criteri per gli insediamenti commerciali</p> <p>40.1 - Destinazione d'uso commerciale</p> <p>Ai sensi della presente normativa, per <u>destinazione d'uso commerciale</u>, in senso urbanistico, si intende l'insieme di tutte le modalità di utilizzazione degli immobili per la vendita, al dettaglio o all'ingrosso, di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc. Sono ricompresi nella destinazione <i>de qua</i> tutti gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).</p> <p>Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.</p> <p>Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico.</p>	<p>Art. 35 - Compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale</p> <p>La compatibilità urbanistica per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovuti e da reperire in loco sono determinati secondo l'art. 4 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi; b) l'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali, in qualunque forma effettuato, obbliga a costituire o integrare la dotazione di servizi. <p>La compatibilità viabilistica e ambientale per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in caso di realizzazione d'interventi destinati a ospitare attività con superficie di vendita \geq mq. 600, è necessario garantire l'accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico, diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività, intralci la circolazione; a tal fine, se necessarie o, comunque, ritenute utili dall'Amministrazione comunale dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.</p> <p>Il commercio all'ingrosso é sempre da considerare destinazione commerciale.</p> <p>Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività artigianali di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico.</p> <p>Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in genere tutte le attività di "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.</p> <p>Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche.</p> <p>Sono considerate <u>attività equiparate a quelle commerciali</u> le attività di intrattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).</p> <p>In ciascuna zona delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.</p>	<p>comparto d'intervento;</p> <p>2. costituisce condizione imprescindibile, per ammettere l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS), la realizzazione d'efficaci soluzioni d'accesso e uscita che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente;</p> <p>3. gli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali possono interessare anche le fasce di rispetto stradale, qualora l'Amministrazione comunale lo reputi utile ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, e purché ne venga previsto l'adeguato arredo;</p> <p>4. a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi degli interventi commerciali, vanno allegati i progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti connessi, onde garantire un'istruttoria complessiva dell'interesse dell'intervento.</p>
<p>40.2 - Superficie di vendita o d'esercizio</p>	<p>Art. 34 - Insediamento d'attività commerciali</p>
<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.</p> <p>La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.</p> <p>La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della Superficie di vendita reale.</p>	<p>In ricezione degli indirizzi regionali in materia commerciale le presenti disposizioni si applicano a ogni edificio o area in Ambiti per i quali non sia stata espressamente esclusa la destinazione d'uso commerciale significando come, in assenza di più specifiche prescrizioni, viene ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato o altre forme di vendita nei limiti dimensionali di mq. 150.</p> <p>Il dimensionamento massimo delle attività commerciali al dettaglio per singola unità è così definito:</p> <p>(a) esercizi di vicinato: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 150,00;</p> <p>(b) medie strutture di vendita / medi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq. 151,00 e mq. 600,00;</p> <p>(c) medie strutture di vendita / medi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1.500;</p> <p>(d) grande struttura di vendita: esercizi, alimentari – non alimentari, per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 1.500; in particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS) quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT) quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000; circa tale ultima tipologia</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p>d'insediamento commerciale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata, così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.</p> <p>(e) struttura di vendita organizzata in forma unitaria: media o grande struttura di vendita in cui due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.</p>
<p style="text-align: center;">40.3 - Definizione di centro commerciale</p> <p>Per Centro Commerciale s'intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi equiparati e/o di terziario/direzionale, inseriti in un insediamento urbanistico/edilizio 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, ai sensi della d.g.r. 18 dicembre 2003 n. 15701, ovvero se ricorrono in tutto o in parte i seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale; b) destinazione specifica o prevalente della struttura; c) spazi di servizio gestiti unitariamente; d) infrastrutture comuni. <p>La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita dei vari esercizi insediati. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'art. 40.4 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diverse zone.</p>	STRALCIATO
<p style="text-align: center;">40.4 - Classificazione degli esercizi commerciali</p> <p>Tenendo conto delle disposizioni contenute nel d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, gli immobili ad uso commerciale in Medolago sono suddivisi nelle seguenti categorie:</p> <p><i>A 1 - Esercizi di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a 150 m² di superficie di vendita, che comprendono:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esercizi di vicinato alimentare (VA); b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE); c) Rivendite di generi di monopolio; d) Farmacie; e) Impianti di distribuzione automatica di Carburanti; f) tutte le attività equiparate a quelle commerciali (a puro titolo esemplificativo si citano: lavanderie, attività di acconciatori per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; cali center; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi), eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie aperta al pubblico non superiore a 150 m². <p><i>A2 - Esercizi pubblici (PEV), che comprendono le seguenti attività:</i></p>	STRALCIATO

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, Self-service; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con Superficie di Vendita inferiore a 250 m².</p> <p><i>A3 - Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita superiore a m2 150 ed inferiore a m2 1.500. MS-E1 - Fino a 600 m² di superficie di vendita (1° livello); MS-E2 - Da 600 m² a 1.500 m² di superficie di vendita (2° livello). b) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti. c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a). d) Gli esercizi pubblici, self-service, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo, sale da ballo; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con Sip superiore a 600 m² (PE-M), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° e 2° livello. e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (art. 40.1), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a). <p><i>A4 - Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a 150 m2 ed inferiore a 1.500 m2. MS-AE1 - Inferiore a 600 m² di superficie di vendita (1° livello); MS-AE2 - Da 601 m² a 1.500 m² di superficie di vendita (2° livello). b) Centri Commerciali (si veda l'art. 46.3) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica. MS-CC1 - Fino a 600 m² di superficie di vendita (1° livello); MS-CC2 - Da 601 m² a 1.500 m² di superficie di vendita (2° livello). <p><i>A5 - Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, MS-E).</i> - Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a 1.500 m² (art. 40.2, comma 4).</p>	

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p><i>A6 - Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale - Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (GS-E), che abbiano superficie di vendita superiore a 1.500 m². GS-E1 - Da 1.500 m² a 5.000 m² di superficie di vendita; GS-E2 - Oltre 5.000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa). b) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a). c) Gli Esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Superficie aperta al pubblico superiore a 1.500 m² (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate. d) Gli esercizi di cui all'art. 40.2, comma 4, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a). e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a). <p>La tipologia A6 non è consentita in tutto il territorio comunale.</p> <p><i>A7- Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare (GS-AE) che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a 1500 m². GS-AE1 - Da 1.500 m² a 5.000 m² di superficie di vendita; GS-AE2 - Oltre 5.000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa). b) Centri Commerciali di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica. GS-CC1 - Da 1.500 m² a 5.000 m² di superficie di vendita; GS-CC2 - Oltre 5.000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa). c) Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a) e b). <p>La tipologia A7 non è consentita in tutto il territorio comunale.</p>	
<p>40.5 - Pianificazione urbanistica degli insediamenti commerciali</p> <p>Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Medolago sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come tessuto urbano consolidato e ambito di trasformazione urbana.</p> <p><u>Tessuto urbano consolidato</u></p> <p>E' costituito da tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B) di cui al d.m. 1444/1968, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti; le zone territoriali omogenee C) del d.m. 1444/1968 sono assimilate alle precedenti nel</p>	<p>Art. 37 - Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita</p> <p>In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle regole – con esclusivo riferimento agli Ambiti urbanistici dove non sia espressamente escluso l'insediamento di medie strutture di vendita – sono prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di vendita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le aree urbane dismesse – previa produzione di apposita certificazione, atta a comprovare il mancato superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e sotterranee, così come stabilisce la disciplina vigente in materia ambientale – ovvero quelle versanti in condizioni di sottoutilizzo e d'obsolescenza funzionale, assicurando la

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>caso di avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal P.G.T.</p> <p><u>Ambiti di trasformazione urbana</u></p> <p>S'intendono quei comparti urbani ove il P.G.T. prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti del territorio. In tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento - sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.</p> <p><u>Ambiti extra urbani</u></p> <p>S'intendono quegli spazi prevalentemente ineditati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati.</p> <p>In ogni caso, in tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento - sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.</p> <p>In ciascuna zona nelle presenti Norme è specificata l'appartenenza ad una delle tre categorie d'ambito suindicate.</p> <p>E' consentito il solo insediamento delle attività commerciali ed equiparate specificate nella zona dalle presenti Norme. Le grandi strutture di vendita non sono consentite in nessuna zona di Piano Regolatore Generale.</p> <p>Per incentivare l'aggregazione spaziale nella realizzazione di esercizi all'interno del lotto edificato, in coerenza con le destinazioni funzionali previste dal P.G.T., per le nuove edificazioni l'insediamento di esercizi di vendita ed equiparati dovrà interessare almeno 4 unità di tipo A1 o A2 (art. 40.4).</p> <p>Le medie strutture di vendita sono consentite secondo le prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme, per una superficie di vendita complessiva non superiore a quanto definito dall'Indagine Conoscitiva allegata.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti di media struttura di vendita al dettaglio, nonché il trasferimento di esercizi aventi tale superficie o che la raggruppano in seguito ad ampliamento contestuale al trasferimento, sono sempre soggetti a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica.</p> <p>Sono fatte salve le attività di media struttura di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento a tantum fino a 600 m² di superficie di vendita, e non superiore al 20% da 601 a 1.500 m² della superficie di vendita esistente, secondo le prescrizioni di zona, purché siano dotate dei parcheggi previsti (art. 40.8), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.</p> <p>Se l'ampliamento di tali insediamenti di media struttura esistente supera le suddette percentuali d'incremento, per ciascuna tipologia, della superficie di vendita già concessa, l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica, e alle prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme.</p> <p>In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di</p>	<p>priorità agli insediamenti di media distribuzione inseriti in piani o programmi di riqualificazione urbanistica e territoriale;</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. le aree di completamento della forma urbana, idonee ad assicurare la riqualificazione, la razionalizzazione, l'ammodernamento e il completamento dell'offerta commerciale dei poli già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto, con priorità agli ambiti caratterizzati da idonei elementi di raccordo e connessione con la maglia viabilistica sovralocale; 3. le aree prossime a fermate del trasporto pubblico locale e a nodi d'interscambio del trasporto pubblico o privato; 4. le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche del territorio comunale che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale. <p>Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste in strumenti attuativi o di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.</p> <p>Laddove le Disposizioni relative ai singoli Ambiti urbanistici del Piano di governo del territorio non escludano o non stabiliscano espressamente l'ammissibilità di medie strutture di vendita di livello 1 e 2, deve intendersi consentita la realizzazione dell'intervento secondo la tipologia distributiva della media struttura di vendita organizzata in forma unitaria ex lett. (e) del precedente art. 34.</p> <p>Nel caso in cui l'attivazione, l'ampliamento o il trasferimento dell'attività commerciale necessiti di interventi edilizi preventivi, l'operatore deve allegare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la documentazione tecnica per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere; qualora, invece, l'intervento edilizio necessiti dell'approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale precisandosi, però, che la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle istanze di rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura.</p> <p>L'istanza per ottenere l'ammissibilità urbanistica o l'edificazione di medie strutture di vendita, oltre a dover essere corredata, a pena d'inammissibilità, da certificazione attestante il mancato superamento dei va- lori di concentrazione limite (così come stabilisce la vigente disciplina ambientale) per le matrici acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, deve essere accompagnata da specifico Rapporto di compatibilità, articolato nelle seguenti sezioni:</p> <p><i>Sezione I – Compatibilità commerciale: (solo in assenza di specifica programmazione di settore di cui al precedente art. 33)</i></p> <p>L'elaborato dovrà:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dimostrare la coerenza dell'istanza con i fabbisogni alla scala comunale, analizzando i termini della domanda e dell'offerta; b) rendere esplicite le ricadute occupazionali del nuovo punto vendita; c) esaminare l'impatto sulla rete distributiva di vicinato; d) dimostrare l'integrazione con le altre tipologie di vendita; e) accertare il livello d'attrazione del nuovo punto vendita. <p>In particolare, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti, addetti e superficie di vendita, sia $\leq 1,5$ (Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti, occupati in unità locali, in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.); nel caso in cui venga riscontrato un livello d'attrazione sovracomunale dell'istanza, il Comune rende partecipi i Comuni</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.</p>	<p>contermini dei suoi contenuti ed effetti, anche al fine d'acquisire gli eventuali pareri di competenza di tali soggetti.</p> <p><i>Sezione II – Compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesaggistica e ambientale:</i> L'elaborato dovrà:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. descrivere i caratteri progettuali dell'insediamento; 2. contenere tutte le informazioni concernenti l'ubicazione dell'area interessata dall'intervento; 3. individuare il rapporto del nuovo esercizio commerciale con i caratteri naturali, paesaggistici e ambientali dell'ambito d'intervento, anche riferendosi ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, e recando altresì l'indicazione della sussistenza d'eventuali vincoli gravanti sull'area, insieme alla contestuale rappresentazione delle eventuali misure di mitigazione proposte; 4. dimostrare la sussistenza delle condizioni d'accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità della dotazione di parcheggi (esistenti e in progetto) e con la descrizione dell'assetto infrastrutturale, presente al contorno dell'ambito di intervento, e dei suoi rapporti col sistema logistico; 5. rappresentare le relazioni tra l'ambito d'intervento e le dotazioni di spazi e servizi pubblici comunali, evidenziandone il livello d'integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto); 6. contenere altresì: <ol style="list-style-type: none"> (a) stralcio dello strumento urbanistico vigente in rapp. 1/2.000; (b) rilievo planimetrico e altimetrico dell'uso del suolo e della consistenza dello stato di fatto, in rapp. 1/500 o rapporti superiori se opportuni; (c) estratto catastale ed elenco delle proprietà, in rapp. 1/2.000; (d) rappresentazioni planivolumetriche, sezioni, prospetti, viste assonometriche di progetto, comprensive delle prescrizioni architettoniche d'insieme e di dettaglio riguardo all'organizzazione della pubblica viabilità, dei servizi e attrezzature collettive, degli impianti tecnici di rete, oltre agli elaborati in scala appropriata dove sia rappresentato il tipo di recinzione proposta e siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa, il tutto nel rapporto più appropriato da 1/500 a 1/20; (e) elaborati grafici atti a dimostrare l'efficacia delle soluzioni d'accesso e uscita dall'insediamento senza compromettere la fluidità del traffico, ivi compreso il progetto dei più opportuni raccordi alla viabilità esistente, localizzati nell'area d'intervento, e studio dei flussi di traffico; (f) approfondimenti analitici, elaborati cartografici, norme tecniche geo-ambientali, sulla base delle prescrizioni vigenti in materia. <p>L'insediamento commerciale di media struttura di vendita senza opere è comunque subordinato:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) alla rispondenza urbanistica dell'area o dell'immobile da destinare a sede dell'attività; b) alla verifica della sussistenza della dotazione di aree a servizi (verde e parcheggi) e di parcheggi privati pertinenziali; c) all'esclusione d'episodi d'inquinamento del sito o

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
	<p>all'assunzione, da parte dell'operatore, dell'obbligo di provvedere alla relativa bonifica, da approntarsi nei modi previsti dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 smi;</p> <p>d) alla dimostrazione dell'efficienza della rete viabilistica d'accesso all'insediamento e dei corrispondenti punti di connessione;</p> <p>e) all'accertamento della sostenibilità ambientale dell'insediamento rispetto alle matrici coinvolte (inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, sostenibilità energetica, smaltimento dei rifiuti).</p>
<p style="text-align: center;">40.6 - Comunicazioni e richieste di autorizzazione</p> <p>Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, Art. 40.4), alla semplice comunicazione al Comune, dell'avente i requisiti (art. 7, commi 1 e 2, del d.lgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico, secondo quanto predisposto dalle seguenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.</p> <p>Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.</p> <p>Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 m², ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico, secondo quanto predisposto dal Regolamento Edilizio vigente.</p> <p>La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il Permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, di norma debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia non può mai precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale.</p> <p>In caso di non contestualità, all'atto della richiesta di autorizzazione commerciale si dovrà procedere con variante alla DIA, permesso di costruire o Piano Attuativo prima della fine dei lavori, che definisca la tipologia commerciale che s'intende insediare, garantendo la dotazione dei parcheggi di cui all'art. 40.8, delle NTA.</p>	<p>STRALCIATO ED INGLOBATO NELL'ART. 37</p>
<p style="text-align: center;">40.7 - Infrastrutture di viabilità e trasporto</p> <p>Relativamente alle <u>medie strutture di vendita</u>, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.</p> <p>Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale-ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali. Tali elementi dovranno far parte del progetto di realizzazione, andranno perciò effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.</p> <p>In particolare, per gli esercizi di dimensione inferiore a 150 m² di superficie di vendita ed in Centro Storico, nei planovolumetrici di progetto, quando possibile, si richiederà la localizzazione degli spazi</p>	<p>STRALCIATO</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE																	
<p>commerciali in corpi di fabbrica direttamente prospicienti alle pubbliche vie o piazze, o a strutture di parcheggio o di accesso pedonale.</p> <p>Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi.</p> <p>Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.</p> <p>In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Nei progetti di nuova edificazione e di creazione di nuovi isolati, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci. b) La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi. c) Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse. d) Nel caso si realizzino strutture collettive di stoccaggio delle merci al servizio dell'intera rete commerciale, si favorirà il trasporto collegiale delle merci e con mezzi elettrici dai magazzini ai punti di vendita. e) Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali. La larghezza minima di tali percorsi deve essere: <ol style="list-style-type: none"> 1. di 2 m per le tipologie A1, A2, A3, (Art. 40.4); 2. di 4 m per le tipologie A4, A5. 																		
<p style="text-align: center;">40.8 - Parcheggi</p> <p>Per tutte le altre tipologie Al fine di ottenere una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">A1</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 75%;">100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td>A2 - A3 - A5</td> <td></td> <td>150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">A4</td> <td style="text-align: center;">1° livello</td> <td>150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2° livello</td> <td>200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;</td> </tr> </table> <p>Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.</p> <p>Per la sola tipologia A1 (art. 40.4), la dotazione di parcheggio non è</p>	A1		100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;				A2 - A3 - A5		150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;				A4	1° livello	150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;	2° livello	200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;	<p>STRALCIATO</p>
A1		100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;																
A2 - A3 - A5		150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;																
A4	1° livello	150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;																
	2° livello	200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;																

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti con la medesima destinazione d'uso.</p> <p>la dotazione di parcheggio su indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.</p> <p>Per la media struttura di vendita ed equiparate (A3, A4, A5, art. 40.4), è consentito l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.</p> <p>Per la <u>media struttura di vendita ed equiparate</u> - A3, A4, A5, di cui all'Art.40.4 - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.</p> <p>In ogni caso la monetizzazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune deve comunque garantire la dotazione di parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 50% di quella indicata per ciascuna tipologia.</p> <p>Per le sole tipologie A2 e A3/d di cui all'art. 40.4, la dotazione di parcheggio di norma è obbligatoria e non monetizzabile.</p> <p>Per la sola tipologia A2 di cui all'art. 40.4, nelle zone urbanistiche A, B1 e B2, può essere valutata la monetizzazione della dotazione di parcheggio.</p> <p>Per la tipologia A5 - la dotazione di parcheggio è calcolata sulla SLP in modo convenzionale, secondo i criteri di cui all'art. 40.2, comma 4.</p> <p>In caso di ampliamenti, l'adeguamento della dotazione di parcheggio è calcolata per le sole superfici di ampliamento.</p> <p>Ai fini della verifica della dotazione di aree a parcheggio, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.</p> <p>Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non risultino classificate a "verde" ovvero, comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servizi d'uso pubblico; - Siano poste ad una distanza non superiore a 300 m di percorso pedonale; - Siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante; <p>Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati.</p> <p>Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 m² devono essere dotate di adeguata piantumazione.</p>	
40.9 - Norme particolari per gli esercizi pubblici.	Art. 36 - Situazioni esistenti in difformità
L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di attività per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A2 e A3 lett.	La presenza di attività commerciali, preesistenti e non rispondenti alle presenti Disposizioni, è consentita fino alla relativa cessazione

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>d) sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche.</p> <p>a) E' richiesta ed obbligatoria la predisposizione della documentazione previsionale d'impatto acustico, secondo le disposizioni della normativa vigente (legge 447/1995 e del d.p.c.m. 14 novembre 1997).</p> <p>Tale documentazione è trasmessa dal Comune, per la relativa valutazione, all'ARPA territorialmente competente.</p> <p>L'eventuale parere negativo dell'ARPA, sia in fase di valutazione della previsione di impatto acustico che successivamente in fase di esercizio dell'attività, comporta l'adeguamento obbligatorio del locale entro 90 gg.</p> <p>b) In caso d'inquinamento acustico, si applicano le norme citate al punto precedente.</p> <p>c) I criteri comunali di cui all'articolo 9 della legge regionale n. 30/2003, potranno prevedere limiti di distanza per esercizi di somministrazione al fine di evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica.</p> <p>d) Il Comune, in relazione al rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinata ad attività di trattenimento o svago o datate di spazi di somministrazione all'aperto, è tenuto a valutare l'idoneità della loro ubicazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, anche prevedendo limiti di distanza fra i pubblici esercizi e luoghi di cura e riposo, luoghi destinati al culto o a richiedere particolari misure di mitigazione.</p> <p>e) Limitatamente agli ampliamenti per le attività in essere alla data dell'approvazione del P.G.T. e per gli edifici posti nel centro abitato, la distanza dalle strade, così come definito all'art. 18 delle presenti norme, può essere derogata con il rilascio del permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>ammettendosi, in ogni caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'esercizio del diritto di sub-ingresso; 2. ampliare le preesistenti attività commerciali è ammesso fino a non oltre il 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale assegnato alle diverse tipologie di esercizi attivabili nei diversi Ambiti urbanistici di riferimento; 3. per la superficie ampliata dev'essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento in luogo della dotazione di servizi dovuti. <p style="text-align: center;">Art. 38 - Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio</p> <p>I locali da destinare a pubblici esercizi devono rispondere ai requisiti urbanistici generali di cui alle presenti Disposizioni; la programmazione di settore cui al precedente art. 34 può disporre standard qualitativi aggiuntivi riguardo alla dotazione dei parcheggi.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 41 - Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo.</p> <p>Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale previste dall'art. 11, punto 4, e quelle previste dall'articolo 38, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>Rc = 60% Uf = 1 m²/m² H max = 12,00 m. Dc = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m. Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. De = H max con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m².</p> <p>Nella zona produttiva esistente contraddistinta con simbolo (I) sono</p>	<p style="text-align: center;">Art. 39 - Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato</p> <p>Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale previste dall'art. 10, punto 3, e quelle previste dall'articolo 32, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>IC = 60% IF = 1 mq./mq. AU = 12,00 m. Distanza dai confini = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m. Distanza dalle strade = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. Distanza dagli edifici = AU con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. Superficie lorda destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 mq..</p> <p>Nella zona produttiva esistente contraddistinta con simbolo (I) sono</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale dall'art. 11 punto 4 e quelle previste dall'articolo 38, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita della strada e lo standard qualitativo, nonchè secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>Rc = 66% Uf = 1 m²/m² H max = 12,00 m. Dc = 1/2 dell'H. max con un minimo di 5,00 m. Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. De = H max con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. Parcheggio privato esterno alla recinzione: 754,08 m² S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m².</p> <p>Nell'ambito produttivo esistente contraddistinto con simbolo (II) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale di cui all'art. 14 punto 4 e quelle previste dall'articolo 44, il P.d.R.. secondo le prescrizioni contenute nel "Bonario accordo per la cessione gratuita area da adibire per l'ampliamento della piazzola ecologica - via Torre", Rep. n. 07/2006 del 21/02/2006 a firma del Segretario Comunale dott. Santo RUSSO.</p>	<p>ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale dall'art. 10 punto 3 e quelle previste dall'articolo 32, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita della strada e lo standard qualitativo, nonchè secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>IC = 66% IF = 1 mq./mq. AU = 12,00 m. Distanza dai confini = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m. Distanza dalle strade = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. Distanza dagli edifici = AU con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. Superficie lorda destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 mq..</p> <p>Nell'ambito produttivo esistente contraddistinto con simbolo (II) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale di cui all'art. 11 punto 3 e quelle previste dall'articolo 44, il P.d.R.. secondo le prescrizioni contenute nel "Bonario accordo per la cessione gratuita area da adibire per l'ampliamento della piazzola ecologica - via Torre", Rep. n. 07/2006 del 21/02/2006 a firma del Segretario Comunale dott. Santo RUSSO.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 42 - Ambiti di trasformazione per le attività economiche di tipo produttivo con P.A. in corso.</p> <p>Gli Ambiti di trasformazione per le attività economiche di tipo produttivo soggette a PA in corso racchiude una operazione urbanistica in corso di attuazione mediante convenzione. Essa è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.</p> <p>In tale zona il P.d.R.. si attua a mezzo del P.A. approvato e secondo le prescrizioni contenute nella convenzione di lottizzazione.</p> <p>Rc = 40% Uf = 1 m²/m² H max = 8,00 m. Dc = 5,00 m. De = 10,00 m. Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. o di P.A. S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m².</p>	<p style="text-align: center;">Art. 40 - Ambito di trasformazione per le attività economiche con P.A. in corso.</p> <p>Gli Ambiti di trasformazione per le attività economiche di soggette a PA in corso racchiude una operazione urbanistica in corso di attuazione mediante convenzione. Essa è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.</p> <p>In tale zona il P.d.R.. si attua a mezzo del P.A. approvato e secondo le prescrizioni contenute nella convenzione di lottizzazione.</p> <p>IC = 40% Uf = 1 mq./mq. AU = 8,00 m. Distanza dai confini = 5,00 m. Distanza dagli edifici = 10,00 m. Distanza dalle strade = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. o di P.A. Superficie lorda di pavimento destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 mq..</p>
<p style="text-align: center;">Art. 43 - Ambiti di trasformazione per attività economiche per futura espansione.</p> <p>Comprendono aree che il Documento di Piano prevede come idonee per una futura trasformazione per attività economiche definendone gli indici urbanisti-edilizi in linea di massima e i criteri di negoziazione. Tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 41 - Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione.</p> <p>Comprendono aree che il Documento di Piano prevede come idonee per una futura trasformazione per attività economiche definendone gli indici urbanisti-edilizi in linea di massima e i criteri di negoziazione. Tale previsione non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p>

NORME TECNICHE DEL PGT VIGENTE	NORME TECNICHE DEL PGT IN VARIANTE
<p>Il P.d.R. ne recepisce la localizzazione contornandole con segno grafico omogeneo e specifico acronimo (Atp); le modalità di intervento sono descritte nella relativa SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE allegata al Documento di Piano ed al Piano delle Regole.</p>	<p>Il P.d.R. ne recepisce la localizzazione contornandole con segno grafico omogeneo e specifico acronimo (Atp); le modalità di intervento sono descritte nella relativa SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE allegata al Documento di Piano ed al Piano delle Regole.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 44 - Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche terziario/commerciale/ricettivo.</p> <p>Il P.d.R.. individua alcune aree utilizzate per attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali esistenti, destinate ad accogliere uffici, negozi, grandi magazzini di vendita, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.</p> <p>Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire o D.I.A., applicando i seguenti indici:</p> <p style="margin-left: 40px;"> $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $U_f = \text{m}^2/\text{m}^3 = 0,6$ $R_c = 40\%$ $H_{\text{max}} = 8,00 \text{ m.}$ $D_e = H_{\text{max}}$ con un minimo di 10,00 m. $D_c = 1/2 H_{\text{max}}$ con un minimo di 5,00 m. $D_s = 10,00 \text{ m.}$ salvo prescrizione di P.d.R.. o di P.A S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata a commercio o direzionale con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m². </p>	<p style="text-align: center;">Art. 42 - Ambito delle attività economiche direzionale, commerciale e ricettivo consolidato.</p> <p>Il P.d.R.. individua alcune aree utilizzate per attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali esistenti, destinate ad accogliere uffici, negozi, grandi magazzini di vendita, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.</p> <p>Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire o D.I.A., applicando i seguenti indici: Per gli edifici ad uso commerciale:</p> <p style="margin-left: 40px;"> $I_F = 2,00 \text{ mc./mq.}$ $I_C = 40\%$ $A_U = 8,00 \text{ m.}$ Distanza dagli edifici = A_U con un minimo di 10,00 m. Distanza dai confini = 1/2 H max con un minimo di 5,00 m. Distanza dalle strade = 10,00 m. salvo prescrizione di P.d.R.. o di P.A Superficie lorda di pavimento destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata a commercio con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 mq.. </p> <p>Per gli edifici ad uso direzionale e ricettive:</p> <p style="margin-left: 40px;"> $I_F = 2,00 \text{ mc./mq.}$ $I_C = 40\%$ $A_U = 8,00 \text{ m.}$ Distanza dagli edifici = A_U con un minimo di 10,00 m. Distanza dai confini = 1/2 H max con un minimo di 5,00 m. Distanza dalle strade = 10,00 m. salvo prescrizione di P.d.R.. o di P.A Superficie lorda di pavimento destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata a commercio con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 mq.. </p> <p>Nell'ambito è consentito l'insediamento di medie strutture così come definiti all'art. 34 lettera (a) e (b)</p>
<p style="text-align: center;">Art. 45 - Ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (ex P.A.P. F/7).</p> <p>Comprende un'area privata, destinata agli impianti di interesse pubblico a servizio dell'industria già convenzionato.</p> <p>In tale zone sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'art. 40.4, secondo le disposizioni specifiche di lotto.</p> <p>Ogni altra attività commerciale e similare definita dall'art. 40 delle presenti norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - non è consentita.</p> <p>Il PdR individua con apposito simbolo grafico l'ambito oggetto di</p>	<p style="text-align: center;">STRALCIATO</p>