

INDICE NORME TECNICHE

- art. 1 IL PIANO DELLE REGOLE
- art. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI
- art. 3 CALCOLO DELLE DISTANZE PER LE COSTRUZIONI
- art. 4 AREE EDIFICABILI
- art. 5 DESTINAZIONI D'USO
- art. 6 AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA
- art. 7 AREE A DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE.
- art. 8 AREE RB RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.
- art. 9 AREE RC RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.
- art. 10 AREE RS RESIDENZIALI STRATEGICHE.
- art. 11 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, TERZIARIE,
DIREZIONALI E COMMERCIALI.
- art. 12 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E PARCO AGRICOLO.
- art. 13 INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE AGRICOLE.
- art. 14 PRESUPPOSTI PER INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE.
- art. 16 AREE CON PRESCRIZIONI DI LIVELLO SUPERIORE
- art. 17 PRESCRIZIONI GENERALE SUL TERRITORIO COMUNALE
PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI PER
TELECOMUNICAZIONI
- art. 18 PRESCRIZIONI GENERALE SUL TERRITORIO COMUNALE
PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI
CLIMATIZZAZIONE

art. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.

1. – Il Piano delle Regole è dettato dall'articolo 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico del territorio comunale.
2. – Il Piano delle Regole:
 - a – prescrive quanto previsto, in relazione alla componente idrogeologica e sismica, dall'articolo 57 lettera b) della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, con eventuale integrazione di specifici piani di settore;
 - b – definisce tutte le aree urbane edificate, all'interno del territorio comunale, come ambiti in cui si è già verificata l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese, in essi, le aree libere o i lotti interclusi;
 - c – individua e vincola gli immobili da tutelare in base alla normativa statale e regionale;
 - d – individua e norma gli isolati e gli edifici in degrado o a rischio di incidente rilevante;
 - e – definisce le aree destinate all'agricoltura ed i relativi livelli prescrittivi, le salvaguardie e le incentivazioni relative;
 - f – definisce le aree di particolare valore ambientale , paesaggistico ed ecologico, le appropriate salvaguardie e le idonee incentivazioni;
 - g – definisce e localizza le aree soggette a pianificazione urbanistica;
3. – Il Piano delle Regole individua e definisce le caratteristiche fisico morfologiche dell'esistente da rispettare e valorizzare in caso di eventuali interventi sostitutivi, le relative modalità di intervento, attraverso anche alla pianificazione esecutiva o permesso di costruire convenzionato, ed i criteri di valorizzazione degli immobili eventualmente vincolati.

4. – Il Piano delle Regole individua e definisce per le aree edificate e consolidate i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a –caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b –consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c –rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d –altezze massime e minime;
 - e –modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f – destinazione d'uso non ammissibili;
 - g –interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/2004;
 - h – requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. – Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio ed in contrasto con le Norme Tecniche sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuali prescrizioni regionali o statali; sono possibili comunque tutti gli interventi indirizzati ad adeguare l'edificio esistente alle nuove normative del Piano di Governo del Territorio.

art. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI.**1. Il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri per l'edificazione sul territorio comunale:**

- a – Sf = Superficie fondiaria** è costituita dalle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, con esclusione di quelle destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.
- b – St = Superficie territoriale** è costituita da tutte le aree comprese nel piano urbanistico attuativo, permesso di costruzione convenzionato, piano integrato di intervento, comprese anche quelle aree destinate per strade o spazi pubblici anche di previsione.
- c – Sc = Superficie coperta** è costituita dalla proiezione sulla area di pertinenza della sagoma esterna degli edifici esistenti o di previsione, comprensiva dei volumi aggettanti o delle parti sporgenti, oltre 1,50 mt, ivi compreso portici o loggiati. Non sono considerati nel calcolo le parti degli edifici interamente interrati, anche se sporgenti dalla sagoma esterna.
- d – Slp = Superficie lorda di pavimento**, per tutte le aree edificabili, è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, scale interne alle unità immobiliari, al lordo delle murature interne ed esterne.

Slpr = Superficie lorda di pavimento residenziale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici residenziali di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, scale interne alle unità immobiliari, sottotetti con i requisiti della abitabilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpr i seguenti casi:

- i sottotetti senza i requisiti di abitabilità, le coperture esterne, i balconi e le terrazze, le logge e i porticati;
- i locali interrati e seminterrati, anche eccedenti la sagoma del fabbricato, con altezza interna non superiore a 2,50 mt e con sporgenza fuori terra non superiore a 1 mt;
- i box e le autorimesse con altezza interna non superiore a 2,50 mt;
- i volumi tecnici necessari per gli impianti tecnici anche se esterne agli edifici serviti;

- le aree destinate ai collegamenti verticali, ingressi e androni e ripiani per scale ed ascensori condominiali;

Slpc = Superficie lorda di pavimento commerciale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici commerciali di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, con i requisiti della agibilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpc i seguenti casi:

- le superfici destinate alle gallerie con i relativi percorsi di sicurezza, i servizi igienici, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori,
- i locali destinati agli impianti tecnologici;

Slpp = Superficie lorda di pavimento produttivo è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici produttive di ciascun piano, compresi eventuali soppalchi, con i requisiti della agibilità, al lordo delle murature interne ed esterne.

Sono esclusi dalla Slpp i seguenti casi:

- i locali destinati agli impianti tecnologici;

e – V = Volume è il prodotto della Slp per l'altezza dell'edificio; per la funzione residenziale, l'altezza virtuale del calcolo è di 3 mt per piano abitabile, il sottotetto è abitabile quando l'altezza media è superiore a 2,40 mt.

f – H = Altezza degli edifici si misura dalla quota 0,00, determinata dalla quota del marciapiede o in assenza dal piano stradale sino:

- alla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile, per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale; in caso di sottotetto con caratteristiche di abitabilità l'altezza misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile aumentata dall'altezza sino al punto medio dell'intradosso della falda inclinata;
- all'intradosso del solaio di copertura o sino al punto medio dell'estradosso della falda di copertura inclinata per i fabbricati a prevalente destinazione produttiva;
- all'intradosso dell'ultimo solaio agibile per i fabbricati a prevalente destinazione commerciale e terziaria.

g – Hmax = è l'altezza massima consentita nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione, calcolata come al comma f).

h – Hrec = è l'altezza massima consentita per le recinzioni nelle aree edificate o soggette a nuova edificazione.

i – Rc = è il rapporto massimo di copertura consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza (S_c/S_f), espresso in percentuale.

l – Uf = è l'indice di utilizzazione fondiario, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile, S_{lp} , e la superficie fondiaria, S_f .

m – Ut = è l'indice di utilizzazione territoriale, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile, S_{lp} , e la superficie territoriale, S_t .

n – Dep = è il diritto edificatorio di perequazione che il privato acquisisce con la cessione al Comune di una area di proprietà destinata alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.

o – Avp = area a verde permeabile è la superficie minima della superficie territoriale o fondiaria libera da qualsiasi costruzione, interrata o di superficie, atta a garantire l'assorbimento naturale dell'acqua piovana nel sottosuolo.

p – Pavp = è il numero di piante ad alto fusto da mettere a dimora nell'area a verde permeabile, nelle varie prescrizioni di zona, nel rispetto del codice civile.

q – Ppr = parcheggi privati da prevedere negli interventi di nuova edificazione o di riqualificazione nella misura prevista delle disposizioni di legge vigenti, fatte salve le eventuali prescrizioni di zona aggiuntive. Dette aree, specifiche per il parcheggio, di norma dovranno essere asservite agli immobili di pertinenza, nel caso insistano su aree esterne all'edificio dovranno essere opportunamente segnalate e di uso pubblico.

l. Il Piano delle Regole definisce inoltre le seguenti prescrizioni per l'edificazione :

- a. Sono considerati interventi di nuova costruzione gli interventi che comportino attività modificative del territorio con effetto di realizzare opere aventi rilevanza edilizia o anche soltanto urbanistica.
- b. Sono considerati di nuova costruzione anche gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione previa demolizione.
- c. Sono altresì di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria , la posa di costruzioni (in legno, ferro, materiale plastico ecc.) prefabbricate e non (anche se considerate arredi da giardini),di tendoni presso statici, di piscine, di imbarcazioni, vetture o simili quando non utilizzati come mezzo di trasporto.
- d. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire ai sensi e nei termini della legge regionale 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni e devono rispettare le prescrizioni del presente PGT .
- e. Non rientrano nella suddetta norma gli arredi da giardino quali casette appoggiate sul terreno di ampiezza inferiore a mq. 2,50 e di altezza inferiore a ml. 1,80 destinate a ricovero attrezzi da giardino, il cui posizionamento dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dalle strade e soggetto a comunicazione scritta corredata da un disegno di massima.
- f. Le cucce per cani di altezza non superiore a ml. 1,00 ed i giochi per bambini per esterni quali altalene, scivoli, dondoli sono considerati accessori e non necessitano di alcuna comunicazione.

art. 3 CALCOLO DELLE DISTANZE PER LE COSTRUZIONI

1. Il Piano delle Regole definisce le distanze e le prescrizioni per l'edificazione su ogni singola parte del territorio comunale, che si applicano nel rispetto di quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968.

2. **D_s** = distanze degli edifici dalle strade pubbliche o di uso pubblico devono attenersi alla normativa nazionale vigente, D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968, fatte salve le prescrizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

Per i parametri di applicazione della viabilità sovracomunale valgono le prescrizioni degli Indirizzi di PTCP " aree di salvaguardia per la realizzabilità delle opere", con esclusione del centro edificato evidenziato con apposita cartografia tavola C1 e allegati A9:

All'interno del centro edificato:

Rete infrastrutturale di rilevanza provinciale 2° livello 10 ml.

Rete viaria di rilevanza comunale valgono le prescrizioni di zona.

Rete idrica 4 ml.

All'esterno del perimetro edificato:

Rete viabilistica autostradale 60 ml

Rete infrastrutturale di rilevanza provinciale 1° livello 40 ml

Rete infrastrutturale di rilevanza provinciale 2° livello 30 ml

Rete ferroviaria 40 ml

Rete idrica 10 ml

3. **D_c** = distanze dai confini di proprietà sono indicate nelle specifiche norme di zona.

4. **D_{pf}** = distanze fra pareti finestrate sono indicate nelle specifiche norme di zona, sempre nei limiti previsti dalle leggi nazionali che le regolano.

5. Sono consentite deroghe per distanze inferiori alle minime consentite solo in caso di:

a. dai confini di proprietà in caso di accordo tra confinanti, previa scrittura privata di assenso tra gli stessi, da registrare prima dell'inizio lavori;

- b.** box a confine nel caso in cui l'altezza all'estradosso non sia superiore a 2,50 ml;

- c.** in presenza di interventi per il superamento delle barriere architettoniche, quali scale, ascensori o simili; per elementi distributivi o accessori degli edifici quali balconi, pensiline, gronde con aggetto non superiore a 1,50 ml;

- d.** in presenza di costruzioni interamente interrato, salvo casi di salvaguardia per la presenza di impianti e reti di distribuzione urbanizzazioni.

art. 4 AREE EDIFICABILI

1. Si intendono edificabili le aree che hanno la presenza di opere di urbanizzazioni, o sono ad esse assimilabili:
 - a. nel caso in cui nella richiesta di permesso convenzionato a costruire ci sia l'impegno alla realizzazione, in tempi contestuali alle costruzioni, delle opere di competenza, a spese e cura del titolare del permesso a costruire;
 - b. nel caso di pianificazione esecutiva di dettaglio.
2. Il Piano delle Regole individua all'interno del territorio comunale, con apposita cartografia, le aree su cui è già consolidata la edificazione o la trasformazione dei suoli, le aree libere intercluse o di completamento e le aree strategiche del Documento di Piano:
 - a. ne determina le destinazioni, gli allineamenti, le prescrizioni così come previsto dalle normative vigenti;
 - b. ne determina le modalità ed i tempi di intervento;
 - c. determina la tutela ambientale e paesaggistica per i corsi d'acqua, i valori ambientali e storici e panoramici, se previsti.
3. Con apposita deliberazione l'Amministrazione Comunale determina gli oneri relativi allo standard qualitativo per le aree di trasformazione urbanistica definite strategiche, soggette a pianificazione esecutiva ed inoltre per tutti i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano aree o progetti complessi, con la necessità di ricorrere al Piano Integrato di Intervento, o ad altro tipo di pianificazione esecutiva.
4. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

art. 5 DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso principali applicate sul territorio comunale risultano:
 - a. **RESIDENZIALE:** destinazione principale residenza.
 - b. **TERZIARIO:** destinazione principale terziario, direzionale, commerciale.
 - c. **PRODUTTIVO:** destinazione principale industria ed artigianato.
 - d. **AGRICOLA:** destinazione principale strutture per l'agricoltura.
 - e. **SERVIZI PUBBLICI:** destinazione principale strutture per servizi pubblici o di uso pubblico.
2. Le prescrizioni specifiche di zona individuano le percentuali per i singoli interventi polifunzionali soggetti in questo caso sempre a piani attuativi di intervento.
3. Per interventi su edifici esistenti potranno essere previste destinazioni polifunzionali con percentuali da stabilire e compatibili con le destinazioni di zona previa presentazione di apposito permesso di costruire da convenzionare con l'amministrazione comunale.
4. Per gli edifici esistenti le destinazioni d'uso sono quelle delle classificazioni catastali all'atto della presentazione dello strumento di intervento edilizio, piano attuativo, permesso di costruire o DIA.

art. 6 AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.

Destinazioni compatibili sono:

- a. attività commerciali e artigianali di vicinato, servizi alla persona;
- b. attività terziarie anche ricettive;
- c. studi e laboratori scientifici, di ricerca ed artistici, di formazione ed istruzione;
- d. sedi culturali, sociali e politiche;
- e. servizi pubblici di qualsiasi livello.

Destinazioni non compatibili sono:

- a. attività produttive artigianali e industriali;
- b. attività agricole;
- c. medie e grandi strutture di vendita.

2. Le aree residenziali classificate come **RA – RB – RC - RS** quindi a prevalente destinazione residenziale, hanno normativa specifica dettata dal presente piano delle regole.

3. Per gli edifici esistenti, all'interno della perimetrazione del centro edificato, con destinazioni d'uso incompatibili con le prescrizioni dei piani delle regole, sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Può essere consentito un eventuale ampliamento, necessario per il proseguimento della attività per adeguamento tecnologico e miglioramento ambientale, con la dimostrata garanzia di controllo e messa in norma del contenimento del rumore, delle emissioni in atmosfera, degli odori, della viabilità, dei rifiuti e degli scarichi idrici.

art. 7 AREE A DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE.

1. Le parti più antiche dell'edificato sono un segno importante del valore storico ed architettonico del disegno urbano, il PGT individua le aree **RA** ed all'interno gli edifici che rivestono carattere storico, monumentale e di particolare pregio ambientale:

a - il perimetro compreso tra **viale Roma** e **piazza Santa Francesca Cabrini**, con il complesso architettonico religioso di **San Michele Arcangelo**, l'**oratorio di Santa Maria Addolorata**, gli edifici circostanti con il **palazzo Maggi Pizzagalli** e la **casa di viale Roma**; il **palazzo comunale** sempre di viale Roma, il **mulino**, località molino, la località **Monte Oliveto**, con **vincolo di destinazione d'uso sociale**, il complesso della **cascina Santa Croce** con l'annesso **oratorio della Santa Croce** in area **RA1**, e quindi specificatamente i seguenti edifici monumentali:

- Chiesa San Michele Arcangelo scheda SIRBEC n° 1
- Oratorio di Santa Maria Addolorata scheda SIRBEC n° 13
- Oratorio della Santa Croce scheda SIRBEC n° 14
- Casa di viale Roma n. 1 scheda SIRBEC n° 16
- Palazzo Maggi Pizzagalli scheda SIRBEC n° 17
- Il Municipio scheda SIRBEC n° 18

b - le cascine, i nuclei edificati e le loro pertinenze, quali patrimonio storico e/o di recupero ambientale sul colatore Lisone, nel territorio comunale, in area **RA2** e specificatamente:

- Cascina Pagnana scheda SIRBEC n° 10
- Cascina Palazzola *ARSP G13 del PTCP* scheda SIRBEC n° 20
- Cascina Pollarana *ARSP G13a dal PGT* scheda SIRBEC n° 15
- Cascina Rosa *ARSP G13b dal PGT* scheda SIRBEC n° 19
- Nucleo residenziale di via Sant'Angelo *ARSP G13c dal PGT*
- Nucleo industriale di via Milano *ARSP G13d dal PGT*

2. Il nucleo industriale di via Milano, a prevalente destinazione produttiva, mantiene l'attuale destinazione d'uso, in caso di ampliamenti o di ristrutturazioni anche delle lavorazioni e di cambi di destinazione d'uso dovrà recepire gli indirizzi previsti negli allegati **A9** del Documento di Piano.

3. Tutte le aree **RA** sono considerate Zona di recupero ai sensi della Legge 457/1978. Le modalità di intervento sono quindi di norma soggette al piano di recupero o permesso di costruire convenzionato di iniziativa pubblica o privata ai sensi della citata Legge 457/1978.
4. Per le aree **RAI** con destinazione polifunzionali esistenti: residenza, commercio, terziario, religioso e culturale e di servizi pubblici è consentito l'intervento diretto per la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, risanamento conservativo, ripristino delle parti mancanti; permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia
In caso di necessari ed essenziali variazioni di destinazione, art. 54 legge regionale 12/2005, si rende necessario il Piano Integrato di Intervento con parere vincolante della Commissione del Paesaggio, se istituita, e della Soprintendenza ai monumenti per gli edifici vincolati. Nei parchi e giardini esistenti, di pertinenza degli edifici monumentali, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, per impianti tecnici necessari al mantenimento della piantumazione ed il restauro.
5. Per gli edifici esistenti nelle aree **RA2**, anche se cascine e loro pertinenze, è ammesso l'intervento con permesso di costruire obbligatorio solo per la manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di slp e cambio di destinazione. In caso di necessari ed essenziali variazioni di destinazione, art. 54 legge regionale 12/2005, si rende necessario il Piano Integrato di Intervento con parere vincolante della Commissione del Paesaggio, se istituita, e della Soprintendenza ai monumenti per gli edifici vincolati. I Piani Integrati di Intervento, riferiti alle aree comprese negli **allegati A9**, dovranno rispettare gli indirizzi e le prescrizioni contenute nei relativi allegati **A9 del Documento di Piano**.
6. Il **PGT** individua con apposita cartografia le unità edilizie, per garantire, anche in caso di intervento parziale, l'unitarietà e coerenza delle scelte operate per la tutela del carattere unitario dell'intera cascina o comparto edilizio.
7. Prescrizioni edificatorie:

- a - **H** = **altezza massima consentita**, in caso di ricostruzioni di parti mancanti o parzialmente demolite, uguale alle altezze degli edifici circostanti o adiacenti.
- b - **Hrec** = **altezza massima delle recinzioni consentita**, in caso di ricostruzioni di parti mancanti o parzialmente demolite, uguale alla altezza delle recinzioni esistenti e/o confinanti.
- c - **Uf** = **indice di utilizzazione fondiario** pari all'esistente, salvo specifiche prescrizioni per il recupero di parti mancanti o parzialmente demolite, di adeguamenti tecnologici necessari alle strutture.
- d - **Slp** = **Superficie lorda di pavimento** pari all'esistente salvo indirizzi particolari di restauro ed adeguamento igienico ambientale con piano attuativo.
- e - **Ds** = **distanza degli edifici dalle strade pubbliche** pari all'allineamento degli edifici esistente; un nuovo allineamento può essere possibile solo per una necessaria realizzazione di parcheggi e nuovi marciapiedi.
- f - **Dpf** = **distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiore al D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968.
- g - **Dc** = **distanza dai confini** pari all'esistente e comunque non inferiore ai casi previsti dal codice civile.

8. Indirizzi e prescrizioni puntuali per le aree **RA1**:

- a - **Gli allineamenti di facciata** esistenti non possono essere alterati in casi di singoli interventi. Solo in caso di piano attuativo di ristrutturazione potranno, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche architettoniche originarie, modificare l'esistente organismo architettonico alla ricerca di soluzioni più rispondenti alle mutate esigenze funzionali, sia di fruizione interna che esterna.
- b - **La superficie lorda di pavimento** potrà essere integrata con elementi di completamento dell'arredo urbano per gli spazi aperti, quali serre e giardini coperti, per spazi di sosta coperti per una

superficie complessiva non superiore al 20% delle aree libere e l'intervento sarà di qualità nella scelta dei materiali e del disegno architettonico. Le piante di alto fusto esistenti dovranno essere mantenute.

- c - **Le recinzioni esistenti** vanno mantenute nel rispetto dell'impianto architettonico esistente, è possibile intervenire con progetto esecutivo di dettaglio con parziali aperture di muri di recinzione ciechi, per permettere interessanti scorci di visuale interna.
- d - **Il recupero dei sottotetti** sono consentiti, secondo le modalità della Legge Regionale 12/2005, alla sola funzione residenziale nel rispetto del valore storico dell'edificio senza essenziali modifiche architettoniche della copertura.

9. Indirizzi e prescrizioni particolari per le aree **RA2** sono contenute nei relativi elaborati prescrittivi previsti nelle tavole degli allegati A9 con i possibili seguenti indirizzi:

- a - Una opzione possibile all'interno delle aree di pertinenza consiste nel recuperare organicamente i volumi esistenti per le necessità della conduzione agricola del fondo, nel rispetto dei valori architettonici e storici consolidati che le cascine rappresentano, quindi in armonia con le prescrizioni proprie delle aree agricole E, per le parti del territorio esterne al perimetro delle aree **RA2**, con un appropriato piano attuativo, anche finalizzato alla realizzazione di spacci per la vendita diretta dei prodotti agricoli.
- b - Una ulteriore opzione possibile, all'interno delle aree di pertinenza, consiste nell'inserire nel tessuto architettonico della cascine storiche la possibile nuova funzione dell'agriturismo, che deve comunque integrarsi con le attività di produzione agricola esistenti e da mantenere, con un pertinente piano attuativo, di norma Piano Integrato di Intervento, che garantisca un qualificato intervento di recupero dei volumi esistenti da destinare a questa nuova funzione, in conformità anche alla vigenti norme igienico sanitarie.
- c - Il recupero dei sottotetti è consentito, secondo le modalità della Legge Regionale 12/2005, alla sola funzione residenziale.

art. 8 AREE RB RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

1. Le aree **RB** interessano le parti del territorio comunale già edificate ed urbanizzate ed i lotti interclusi e di completamento.
La destinazione prevalente è residenziale, con le funzioni complementari compatibili previste **dall'art. 6 comma 1**.
Le aree **RB** sono parti del territorio comunale edificate ed urbanizzate ed i lotti interclusi e di completamento, **compresi nel centro edificato**.
2. Indirizzi e prescrizioni puntuali per le aree **RB** sono:
 - a - gli interventi diretti devono interessare solo tipologie edilizie e funzioni prevalentemente residenziali esistenti o comunque compatibili;
 - b - in caso di ristrutturazione urbanistica o sostanziale modifica di destinazione d'uso è necessario il piano attuativo, con particolare e documentata attenzione nella scelta planivolumetrica, edifici a schiera o a pianta centrale;
 - c - il progetto di intervento dovrà documentare le caratteristiche architettoniche esistenti ed le essenze arboree presenti, anche attraverso una puntuale ricostruzione fotografica.
3. Prescrizioni edificatorie per le aree **RB**:
 - a - $H_{max} = 11,40$ ml altezza massima consentita, in caso di ricostruzioni di parti mancanti o parzialmente demolite, o uguale alle altezze degli edifici circostanti o adiacenti.
 - b - $H_{rec} = 1,80$ ml altezza massima consentita su spazi pubblici, $2,50$ verso i confini di proprietà, in caso di ricostruzioni di parti mancanti o parzialmente demolite, uguale alla altezza delle recinzioni esistenti. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
 - c - $U_f = 0,70$ mq/mq indice di utilizzazione fondiario o pari all'esistente, salvo specifiche prescrizioni per il recupero di parti

mancanti o parzialmente demolite, di adeguamenti tecnologici necessari alle strutture.

- d - S_{lp}** = **Superficie lorda di pavimento** pari alla **U_f** o all'esistente salvo indirizzi particolari di restauro ed adeguamento igienico ambientale con piano attuativo.
- e – R_c** = **70 % Rapporto di copertura** tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- f - D_s** = **distanza degli edifici dalle strade pubbliche** pari all'allineamento degli edifici esistente; un nuovo allineamento può essere possibile solo per una necessaria realizzazione di parcheggi e di nuovi marciapiedi, e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- g - D_{pf}** = **distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- h - D_c** = **D_c** = **distanza dai confini** pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5,00 mt.

art. 9 AREE RC RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.

1. Le aree **RC** interessano le parti del territorio comunale inedificate già urbanizzate che necessitano di completamento o di ampliamento degli impianti e dei servizi di urbanizzazione. Sono aree consolidate, perché all'interno dell'urbanizzato o al limite dell'edificato, interessano ambiti di ricomposizione insediativa e margini di rapporto con i valori ambientali del territorio. La destinazione prevalente è residenziale, con le funzioni complementari compatibili previste dall'art. 6 comma 1.
2. Le aree **RC** sono parti del territorio comunale parzialmente edificate ed urbanizzate già oggetto di piano attuativo vigente o approvato.
3. Le aree **RC** sono evidenziate nella **tavola C1** del Piano delle Regole e sono normate dalle seguenti prescrizioni.
4. Prescrizioni e modalità di intervento: tutti gli interventi sono ammessi solo in attuazione di piani esecutivi vigenti o approvati.
5. per le aree **RC**, con piano esecutivo vigente o approvato, valgono le prescrizioni già previste nelle apposite convenzioni. Al fine di uniformare le previsioni del PGT alle stesse è consentito di adeguarsi alle norme del Piano delle regole di seguito riportate, con modifica delle convenzioni in essere senza variazione delle superfici azzonate.
6. Prescrizioni edificatorie:
 - a - **Hmax = 11,40 ml** altezza massima consentita
 - b - **Hrec = 1,80 ml** altezza massima consentita su spazi pubblici, **2,50** verso i confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
 - c - **Ut = 0,35 mq/mq** indice di utilizzazione territoriale.
 - e - **Rc = 70 %** Rapporto di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

f - D_s = distanza degli edifici dalle strade pubbliche 5,00 mt. Per strade inferiori a 10,00 mt, **7,50** per strade superiori a 10,00 mt.

g - D_{pf} = distanza fra pareti finestrate pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

h - D_c = distanza dai confini pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5,00 mt.

art. 10 AREE RS RESIDENZIALI STRATEGICHE.

1. Le aree **RS1, RS2, RS3a, RS3b, RS4** residenziali strategiche sono prescrittive e l'originario regime dei suoli viene modificato. Le procedure necessarie per l'eventuale trasformazione urbanistica sono vincolate ai criteri di priorità e dei limiti del combinato dell' art. 10 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, inoltre **in caso di intervento valgono gli indirizzi e le prescrizioni contenute nell'allegato A9, del Documento di Piano, con la specifica normativa di ogni singola area.**
2. Per le aree **RS** dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni edificatorie:
 - a) **Hmax = 9,50 ml** altezza massima è consentita la maggior altezza di 10,50 solo in caso di box seminterrati con sporgenza massima di 1,00 ml dalla quota 0,00 dell'edificio soprastante.
 - b) - **Hrec = 1,80 ml** altezza massima consentita su spazi pubblici, **2,50** verso i confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
 - c) - **Ds = distanza degli edifici dalle strade pubbliche 5,00 mt.** Per strade inferiori a 10,00 mt, **7,50** per strade superiori a 10,00 mt.
 - d) - **Dpf = distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
 - e) - **Dc = distanza dai confini** pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5,00 mt.
 - f) **Rc = 50 % Rapporto di copertura** tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

art. 11 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, TERZIARIE, DIREZIONALI E COMMERCIALI.

1. Le aree interessano le parti del territorio comunale già edificate, urbanizzate di completamento o di ampliamento delle attività produttive. Sono comprese anche le aree strategiche, necessarie alla riqualificazione di ambiti produttivi o al potenziamento di attività in via di consolidamento .

La destinazione prevalente è produttiva, con le funzioni complementari compatibili previste **dall'art. 8 delle Norme Tecniche del Documento di Piano e delle prescrizioni contenute negli allegati A9.**

2. Le aree **produttive** sono suddivise in:

a – aree RI parti del territorio comunale edificate, parzialmente edificate ed urbanizzate o già oggetto di piano attuativo vigente;

b -aree ITR, aree produttive conformi e/o di trasformazione e riqualificazione urbanistica, parti del territorio comunale con attività in contrasto con la riqualificazione o con attività produttive dismesse non compatibili con le funzioni principali dell'ambito di riferimento.

c - aree ID, aree industriali dismesse, parti importanti del territorio con attività preesistenti dismesse non più proponibili con le funzioni principali dell'ambito di riferimento.

d - aree INC, aree industriali, la cui attività di produzione, con lavorazioni classificate insalubri di 1ª classe, non possono essere compatibili con le scelte operate dall'Amministrazione Comunale in tema di difesa dell'ambiente e di scelte di vita per i cittadini.

3. Le destinazioni prevalenti per le attività produttive, terziarie, direzionali e commerciali e le relative le funzioni complementari compatibili sono normate **dall'art. 8 delle NTA del Documento di Piano:**

a -Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **RI**: funzione prevalente **attività produttive artigianali e industriali**, con destinazioni compatibili:

- 1) Per le attività terziarie nella misura massima del 30% della slp ammessa.
- 2) Per le attività commerciali compatibili con le norme prescrittive di cui al successivo art. 15 e delle tassative prescrizioni contenute negli **allegati A9**.
- 3) Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevedibili per le aree produttive quali parcheggi e aree a verde di perequazione ambientale.

b - Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **ID**: funzione prevalente **produttiva artigianale**, con destinazioni compatibili:

- 1) Per le attività commerciali nella misura massima prevista dalle prescrizioni negli **allegati A9**.
- 2) Per le attività terziarie nella misura massima prevista dalle prescrizioni negli **allegati A9**.
- 3) Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

c - Destinazioni d'uso principali prescritte per le aree **ITR** : funzione prevalente **commerciale e terziario**, con destinazioni compatibili:

- 4) Per la residenza nella misura massima del 20% della Slp ammessa;
- 5) Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

d - Per la zona **INC** attualmente con **attività incompatibile**, valgono le destinazioni previste per le aree **ID**

e -destinazione d'uso non compatibili per le aree **RI - ID - INC** :

- 1) Per la residenza con esclusione della abitazione destinata alla proprietà o al custode nella misura massima di mq 180 di slp.

- 2) Per attrezzature e allevamenti agricoli.
 - 3) Per cicli di produzione con lavorazioni insalubri di 1^a classe.
 - 4) **Per la realizzazione di centrali di produzione dell'energia.**
4. Prescrizioni particolari per le attività produttive, terziarie, direzionali e commerciali:
- 1) Gli interventi edilizi in queste aree dovranno essere improntati alla ricerca di una buona qualità architettonica, atta a garantire la mitigazione ambientale, con un decoroso arredo urbano, con particolare attenzione in presenza della viabilità ed a contatto con la residenza.
 - 2) Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
 - 3) In caso di dismissione di attività produttive in atto è necessaria, prima dell'insediamento di nuove attività, la realizzazione di un piano esecutivo di intervento e di riqualificazione urbanistica, in particolare per la zona in località Cartiera, **AREA ID**, dovrà essere avviata la procedura di Programma Integrato di Intervento, con le finalità e prescrizioni individuate dagli **allegati A9** del Documento di Piano e nel rispetto delle seguenti norme integrative:
 - a - **H_{max} = 10,50 ml** altezza massima consentita o esistente, con esclusione dei volumi tecnici.
 - b- **H_{rec} = 1,80 ml** altezza massima consentita verso spazi pubblici, **2,50** verso confini di proprietà.
 - c- **D_s = distanza degli edifici dalle strade pubbliche** pari all'allineamento degli edifici esistente; un nuovo allineamento può essere possibile solo per una necessaria realizzazione di parcheggi e di nuovi marciapiedi, e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
 - d- **D_{pf} = distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

e- **Dc = distanza dai confini** pari all'esistente, in caso di nuova costruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza minima pari ad H/2 e comunque non inferiore a 5,00 mt.

5) Prescrizioni edificatorie per tutte le **aree RI confermate**:

a - **Hmax = 10,50 ml** altezza massima consentita, con esclusione dei volumi tecnici.

b- **Hrec = 1,80 ml** altezza massima consentita verso spazi pubblici, **2,50** verso confini di proprietà.

c - **Uf = 0,60 mq/mq** indice di utilizzazione fondiario

d - **Slp =** Superficie lorda di pavimento pari alla **Uf**.

e - **Ds = distanza degli edifici dalle strade pubbliche** pari all'allineamento degli edifici esistente; un nuovo allineamento può essere possibile solo per una necessaria realizzazione di parcheggi e di nuovi marciapiedi, e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

f - **Dpf = distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

g - **Dc = distanza dai confini** pari all'esistente, in caso di nuova costruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza minima pari ad H/2 e comunque non inferiore a 5,00 mt.

5. Norma transitoria per la zona **INC attualmente con attività incompatibile**, normata dall'art. 8 degli allegato A9 del Documento di Piano:

a - in deroga alle norme previste saranno ammessi, nel solo arco programmato dei prossimi due anni, quegli interventi di manutenzione ed adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti esistenti e necessari alla attività svolta ed incompatibile, che dovranno avere carattere di inderogabilità, con progetti approvati e convalidata dagli enti pubblici preposti al controllo.

- b** – alla scadenza del periodo di deroga l'Amministrazione comunale potrà valutare lo stato delle attività in essere e stabilire i successivi interventi finalizzati al recupero ambientale del territorio interessato.

art. 12 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E PARCO AGRICOLO.

1. Caratteristiche specifiche: Le aree E, **zona agricola di pianura irrigua**, comprendono tutte le aree agricole e concorrono alla difesa del patrimonio agricolo esistente, del patrimonio ambientale con la definizione di parco agricolo e del suo patrimonio edilizio e produttivo, nel rispetto dell'art. 27 del PTCP "ARTICOLAZIONE DEGLI INDIRIZZI DI PTCP. DOMINI RURALI".
2. La destinazione prevalente, ad eccezione delle cascine già normate dall'art. 7 e dagli elaborati del Documento di Piano allegati **A9**, è agricola, nel rispetto della legislazione vigente in materia, con funzioni compatibili e complementari nel solo riuso degli edifici agricoli esistenti alla data di approvazione del presente PGT.
3. Le modalità di intervento sono consentite attraverso interventi edilizi diretti, convenzionati, con atto unilaterale d'obbligo, con piani attuativi: programma integrato di intervento e accordo di programma.
4. Prescrizioni edificatorie all'interno del perimetro della area fondiaria, compatibile con le prescrizioni e gli indirizzi del Documento di Piano, **allegati tav. C2:**
 - a - **Hmax = 10,50 ml** altezza massima consentita, con esclusione dei volumi tecnici o altezza esistente
 - b- **Hrec = 1,80 ml** altezza massima consentita; la distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 5,00 ml misurato dal filo stradale.
 - c - **Uf = 0,60 mq/mq** indice di utilizzazione fondiario o esistente
 - d - **Slp = Superficie lorda di pavimento pari alla Uf.**
 - e - **Ds = distanza degli edifici dalle strade pubbliche** pari all'allineamento degli edifici esistenti; un nuovo allineamento può essere possibile solo per una necessaria realizzazione di parcheggi e di nuovi marciapiedi, e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
 - f - **Dpf = distanza fra pareti finestrate** pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

g - Dc = distanza dai confini pari all'esistente, in caso di nuova costruzione in aderenza, previa convenzione con il confinante, o con distanza minima pari ad H/2 e comunque non inferiore a 5,00 mt.

art. 13 INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE AGRICOLE.

1. Prescrizioni edificatorie all'interno del perimetro della area territoriale, compatibile con le prescrizioni e gli indirizzi del Documento di Piano, allegati **tav. C2**, valgono le prescrizioni degli art. 59 e 60 della legge regionale 12/2005.
Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del C.C. quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 16.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1. è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
5. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

6. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
9. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

art. 14 PRESUPPOSTI PER INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE.

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati ad uso agricolo sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
 - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

2. Il permesso di costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6.
5. Vincoli e prescrizioni particolari:
 - a - Le nuove costruzioni o gli ampliamenti delle attività agricole esistenti dovranno essere contigue alle costruzioni agricole esistenti e conforme al regolamento d'igiene vigente. Ampliamenti o nuove costruzioni superiori a 500 mq di SIp rende necessaria la presentazione anche di un piano di sviluppo complessi dell'azienda agricola.
 - c- Gli interventi ammessi rientrano nelle prescrizioni e nel rispetto inoltre degli Indirizzi del PTCP art. 27 e 28, per i domini rurali ed il patrimonio idrico, al Piano di Indirizzo Forestale, per la salvaguardia ambientale.

art. 15 *NORMA TRANSITORIA* - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER IL COMMERCIO

1. Il Piano delle Regole recepisce la normativa nazionale e regionale in tema di disciplina del commercio. Le attività commerciali sono normate dalle presenti norme transitorie sino alla approvazione dell'eventuale nuovo Piano Commerciale Comunale.
2. Le previsioni per le aree strategiche dell' allegato grafico **A9**, sono prevalenti su qualsiasi altra norma.
3. La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali compatibili con le previsioni del PGT potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi fissati dalle seguenti tabelle:

TABELLA A

Settore alimentare	Castiraga Vidardo
Tessuto urbano consolidato	MSI
Ambiti extraurbani	GS CC

TABELLA B

Settore non alimentare	Castiraga Vidardo
Tessuto urbano consolidato	MSI
Ambiti extraurbani	MS2 GS CC

4. Le medie e le grandi strutture di vendita potranno localizzarsi solo nelle aree **RS1 del PGT, allegato A9** del Documento di Piano, in attuazione delle previsioni e prescrizioni del Programma Integrato d'Intervento obbligatorio e potranno essere autorizzate anche nella forma di centro commerciale, come accorpamento dei negozi di vicinato. La generica previsione commerciale nelle diverse aree RB,

RC, RS stabilite dal PGT, ammette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

5. Nel rispetto della gerarchia della tipologia delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie uguale o minore rispetto a quella specificata in tabella.
6. Le aree nelle quali **alla data di approvazione del Piano di Governo del Territorio** sono operanti esercizi di commercio al minuto in sede fissa diversi dagli esercizi di vicinato, sono da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia attualmente esistente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale), come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando il rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche di cui alle successive prescrizioni.
7. Sono altresì da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della tipologia corrispondente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale) le aree comprese in strumenti attuativi vigenti o approvati, limitatamente agli interventi commerciali previsti nel loro ambito. Ai fini dell'insediamento di tali strutture di vendita non deve essere garantito il rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C ma unicamente quella prevista nello strumento attuativo approvato.
8. La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq. in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:
 - ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
 - ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.
 - Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi già approvati dall'Amministrazione Comunale.
9. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq., è necessario garantire

che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto d'intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

10. L'apertura di attività commerciali nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale.
11. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico – ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
12. Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate al comma 14), compatibili con le specifiche prescrizioni degli elaborati A9 del Documento di Piano.
13. Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni vigenti in materia, saranno consentiti a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree di standard per la superficie richiesta in ampliamento. È comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività, alla data di adozione del presente PGT, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione

amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

14. Prescrizioni per la dotazione di aree a parcheggio per l'apertura di nuove attività commerciali:
 - a) Attività commerciali di vicinato esistenti in aree **RB** valgono le prescrizioni del DIAP vigente.
 - b) Nuove attività commerciali di vicinato o ampliamenti superiori al 50% in aree **RB** parcheggi pubblici o di uso pubblico, 0,5 mq/1,0 mq di superficie di vendita; la dotazione può essere anche essere sostituita da convenzione in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o dal pagamento di oneri relativi alla dotazione di parcheggio.
 - c) Nuove attività commerciali di vicinato o ampliamenti superiori al 50% in aree **RC ed RS** parcheggi pubblici o di uso pubblico, secondo le prescrizioni dei piani esecutivi e non inferiori a 1,0 mq/1,0 mq di superficie di vendita.
15. Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:
 - a) Il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
 - b) L'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
 - c) La disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.
16. È ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree pubbliche e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:
 - a) Concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - b) Concentrazione di medie strutture di vendita;

- c) Concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- d) Accorpamento di medie strutture di vendita;
- e) Ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- f) La monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

17. Negli ambiti delle aree **RS**, per le grandi strutture di vendita, deve essere attrezzata la quantità di spazi a verde in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.

Tabella A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	Tra 151 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	Tra 601 e 1.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	Tra 1.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	Maggiore di 5.000
<p>Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti (CC)</p>		

art. 16 AREE DESTINATE AD INFRASTRUTTURE PUBBLICHE A LIVELLO COMUNALE E/O SOVRACOMUNALE CON LIVELLI PRESCRITTIVI DI ORDINE SUPERIORE

1. Il Piano delle Regole individua negli elaborati **tav. C1 e C2** le aree destinate ad infrastrutture pubbliche che sono specificatamente normate dal Piano dei Servizi ad eccezione:

- a) Cascina Palazzola *ARSP G13 del PTCP* scheda SIRBEC n° 20
- b) Cascina Pollarana *ARSP G13a dal PGT* scheda SIRBEC n° 15
- c) Cascina Rosa *ARSP G13b dal PGT* scheda SIRBEC n° 19
- d) Nucleo residenziale di via Sant'Angelo *ARSP G13c dal PGT*
- e) Nucleo industriale di via Milano *ARSP G13d dal PGT*

Dette aree ed i relativi comparti edificati sono puntualmente riportati negli allegati A9 del Documento di Piano con le relative prescrizioni ed il richiamo necessario agli art. 22-26-28-29 del vigente PTCP.

2. Il Piano delle Regole per le aree con vincoli di livello superiore, PTCCP, PTR e PAI anche non esplicitamente menzionati dai precedenti articoli, dovrà rispettarne gli eventuali livelli di coerenza espressi e le relative procedure:

- a) *Aree di protezione dei valori ambientali art. 26.3 del PTCP*
- b) *Corridoi ambientali sovrasistemati 2° livello art. 26.2 del PTCP*
- c) *Elementi vegetazionali rilevanti art. 28.12 del PTCP*
- d) *G13 cascina Palazzola*
- e) *F7 F16 Tutela del corso e della fascia del fiume Lambro art. 21 del PTCP*
- f) *F15 Tutela del corso e della fascia del cavo Lisone art. 22 del PTCP.*
- g) *Le fasce fluviali con particolare riferimento alle Norme del PAI, Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, articoli 1 comma 6, 29, 30, 31, 32, 38, 38 bis, 38 ter, 39.*

3. Il Piano delle Regole per i corsi d'acqua naturali ed artificiali, vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del d. Lgs. 42/2004 e con riferimento all'art. 19.5 del vigente PTCP della Provincia di Lodi, richiede per qualsiasi trasformazione di detti corsi d'acqua, il rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.
4. Il Piano delle Regole per le aree soggette a vincolo paesaggistico, vincolate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del d. Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge n. 1150/1942, richiede per qualsiasi trasformazione di dette aree il preventivo esame della competente Soprintendenza.
5. Il Piano delle Regole prevede il rispetto degli eventuali vincoli posti dal DOCUMENTO DI SINTESI, studio della fattibilità geologica, idrogeologica e sismica del PGT, legge regionale 12/2005 e D.GR. 28 maggio 2008 n. 8/7374, approvato con del. C.C. n. del

**art. 17 PRESCRIZIONI GENERALE SUL TERRITORIO COMUNALE
PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI PER
TELECOMUNICAZIONI**

1. In tutte le zone edificabili, residenziali produttive e commerciali, è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale n. 11/2001. Nel caso di installazione nelle zone non vietate, dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di ml. 200 dal perimetro delle zone vietate di cui sopra, come individuate dal Piano di Governo del Territorio, e di ml. 200 da ogni singola abitazione esistente e accatastata.
2. In tutte le zone edificabili (residenziali, produttive e commerciali) l'installazione degli impianti riceventi deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. i nuovi impianti (ivi compreso il rifacimento integrale di impianto esistente) devono essere di tipo centralizzato e le relative antenne (radio e/o televisive) di qualsiasi genere (satellitari e non) devono essere posizionate sui tetti degli edifici in modo da non costituire disordine architettonico;
 - b. per impianto centralizzato si intende l'impianto unico al servizio dell'intero condominio o edificio;
 - c. in caso di comprovata impossibilità di posizionare le antenne come indicato al punto 1) è in ogni caso vietata l'installazione (paraboliche e non) su pareti, balconi e davanzali degli edifici prospicienti la via pubblica o visibili dalla via stessa poiché costituiscono un pregiudizio al decoro urbano;
 - d. è fatto obbligo ai proprietari di adeguare gli impianti esistenti alla presente normativa entro 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla entrata in vigore della stessa.

**art. 18 PRESCRIZIONI GENERALE SUL TERRITORIO COMUNALE
PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI
CLIMATIZZAZIONE**

1. I nuovi impianti di climatizzazione (ivi compreso il rifacimento integrale di impianto esistente) devono essere realizzati in modo che le eventuali apparecchiature esterne vengano posizionate in modo da non costituire disordine architettonico. In particolare è vietato installare apparecchiature sui balconi aperti, sui davanzali e sulle pareti esterne poiché costituiscono un pregiudizio al decoro urbano.
2. È consentita l'installazione delle apparecchiature esterne esclusivamente su balconi chiusi o sui marciapiedi interni dell'edificio purché non siano visibili dalla pubblica via.