



# COMUNE di OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTI:

**Prof. Ing. Maurizio Tira**

**Arch. Paolo Monaci**

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Roberta Arrigoni

## ANALISI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE:

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

## ANALISI DEI VINCOLI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INDAGINE SUL SISTEMA SOCIO ECONOMICO:

Pianificatore Territoriale

Livia Severgnini

## SISTEMA RURALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Dott. Agronomo Gianpietro Bara

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Alessandra Duina

## STUDIO DEGLI ITINERARI PEDONALI-CICLABILI:

Arch. Aurelio Pezzola

COLLABORATORI:

Arch. Andrea Guerini

Arch. Francesca Pezzola

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Ing. Elisa Di Dio

## PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO:

Ing. Nicola Musati



# PIANO DELLE REGOLE

## PR 04 Norme Tecniche di Attuazione

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

NOVEMBRE 2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Fabio Gigola

IL SINDACO  
Arch. Giovanni Battista Sarnico

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n° .....del.....

**INDICE**

Art. 1	Finalità, validità ed efficacia delle norme .....	2
Art. 2	Obiettivi e contenuti .....	3
Art. 3	Disposizioni generali, principi interpretativi e deroghe.....	3
Art. 4	Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del pgt .....	4
Art. 5	Definizioni e indici urbanistico-edilizi.....	5
Art. 6	Norme generali per le distanze minime.....	11
Art. 7	Usi del suolo e degli edifici .....	13
Art. 8	Nuclei di antica formazione.....	13
Art. 9	Edifici di particolare interesse storico e artistico.....	27
Art. 10	Edifici di valore tipologico/architettonico.....	28
Art. 11	Zona B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale.....	30
Art. 12	Zona C – Ambiti residenziali soggetti a piano attuativo vigente.....	33
Art. 13	Zona C/D – Aree produttive di riconversione integrata.....	34
Art. 14	Zona D1 – Aree produttive industriali di consolidamento.....	36
Art. 15	Zona D2 – Aree produttive artigianali di consolidamento.....	39
Art. 16	Zona D3 – Aree produttive di contenimento allo stato di fatto .....	42
Art. 17	Zona D4 – Aree produttive soggette a piano attuativo vigente .....	44
Art. 18	Zona D5 – Aree produttive industriali da convenzionarsi.....	46
Art. 19	Zona D6 – Aree terziarie - commerciali di completamento.....	49
Art. 20	Zona PR – Sistema del Parco Rurale.....	51
Art. 21	Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame.....	61
Art. 22	Zona a verde privato .....	65
Art. 23	Zona a parcheggio privato.....	66
Art. 24	Dimensione minima degli alloggi .....	67
Art. 25	Normativa comunale del commercio.....	67
Art. 26	Norme per la tutela e la conservazione del verde e degli alberi monumentali ..	68
Art. 27	Distributori di carburante.....	69
Art. 28	Illuminazione degli spazi aperti.....	70
Art. 29	Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione.....	70
Art. 30	Zona di rispetto di elettrodotto .....	70
Art. 31	Cabine di trasformazione dell’energia elettrica.....	71
Art. 32	Zona di rispetto di metanodotto.....	71
Art. 33	Fasce di rispetto stradale e ferroviario .....	71
Art. 34	Vincolo cimiteriale.....	72
Art. 35	Limite di rispetto per la captazione delle acque sorgive .....	72
Art. 36	Allineamenti .....	73
Art. 37	Norme geologiche di attuazione e norme per il reticolo idrico minore .....	73
Art. 38	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.....	73
Art. 39	Autorimesse e Parcheggi privati .....	74
Art. 40	Percorsi ciclo-pedonali.....	75
Art. 41	Orti comunali .....	75
Art. 42	Esame paesistico dei progetti .....	76
Art. 43	<i>Disposizioni per prevenzione rischio radon</i> .....	85
	PIANI DI RECUPERO.....	86

**ART. 1 FINALITÀ, VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLE NORME**

- 1.1 Il Piano delle Regole (PR) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 10, c. 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.).
- 1.2 Il PR, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme:
- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 e s.m.i e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con D.G.R. n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.";
  - e) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
  - f) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
  - g) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica, definendone la relativa normativa.
  - h) individua:
    - 1) le aree destinate all'agricoltura;
    - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- Il PR definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- 1.3 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti 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;
  - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f) destinazioni d'uso principali, complementari e non ammissibili;
  - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti.
- I contenuti dell'elaborato DP30 "Obiettivi e criteri attuativi del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.
- 1.4 Il PR ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

**ART. 2 OBIETTIVI E CONTENUTI**

- 2.1 Il PR persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, all'art. 3 del DP30 "Obiettivi e criteri del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", al fine di perseguire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.
- 2.2 Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il PR si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
- 2.3 Il PR si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri, contributi e valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione degli standard e degli incentivi inerenti la qualità degli interventi.

- 2.4 Il PR è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro progettuale prescrittivo

- PR 01 Ambiti del tessuto urbano consolidato (scala 1:5.000)
- PR 02a Ambiti del tessuto urbano consolidato (scala 1:2.000)
- PR 02b Ambiti del tessuto urbano consolidato (scala 1:2.000)
- PR 02c Ambiti del tessuto urbano consolidato (scala 1:2.000)
- PR 02d Ambiti del tessuto urbano consolidato (scala 1:2.000)
- PR 03 Modalità di intervento nei nuclei di Antica Formazione (scala 1:1.000)
- PR 04 Norme Tecniche di Attuazione

- 2.5 Le tavole di cui sopra si basano sulla restituzione aerofotogrammetrica dell'ultimo volo disponibile, aggiornate - quando necessario - sulla base dei piani attuativi o delle pratiche edilizie approvati.

**ART. 3 DISPOSIZIONI GENERALI, PRINCIPI INTERPRETATIVI E DEROGHE**

- 3.1 Le presenti Norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge del 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 3.2 In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del precedente articolo, prevalgono:

- 
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
  - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali.
- 3.3 Lo studio geologico ed i relativi allegati grafici costituiscono parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.
- 3.4 Le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio qualora queste siano contrastanti.
- 3.5 L'edificabilità nelle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie: se la superficie reale risulta inferiore a quella indicata nel dimensionamento, l'edificabilità sarà calcolata sulla superficie reale.  
Nel caso in cui la superficie reale risultasse maggiore, si applica comunque il volume assegnato nel dimensionamento.
- 3.6 All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse dei fabbricati dai confini con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.
- 3.7 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le Norme del Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
- 3.8 La disciplina dettata dal PGT può essere derogata solo nei casi e nel rispetto delle procedure previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti dettati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

#### **ART. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT**

- 4.1 Le categorie di intervento edilizio sono normate dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001 – S.O. n. 239 (Rettifica G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002) e s.m.i. e – ove non in contrasto – dall'Art. 27 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° S.O. (ultimo aggiornamento: Legge regionale 4 giugno 2013, n. 1 "Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge reg. n. 12 del 2005" - B.U.R.L. n. 23 del 5 giugno 2013) e s.m.i..
- 4.2 La trasformazione e il completamento del tessuto urbano consolidato si attuano mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

In particolare, il permesso di costruire convenzionato disciplina, ove richiesto, gli aspetti piano volumetrici, ovvero gli aspetti convenzionali, mediante una convenzione allegata al permesso di costruire. La convenzione, di norma, disciplina:

- l'eventuale cessione di aree;
- il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico, eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
- l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- ogni altro accordo tra l'Amministrazione e il titolare del permesso di costruire, funzionale all'attuazione delle previsioni del PGT;

I principi informatori della convenzione sono approvati dalla Giunta comunale e la sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.

4.3 Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato gli interventi che rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessino le seguenti soglie, derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del PGT:

- SIp residenziale di progetto da 600 a 2.000mq
- SIp produttive di progetto da 1.500 a 3.000mq
- SIp commerciali - direzionali di progetto da 600 a 2.500mq.

Gli interventi che superino la SIp sopraindicata - anche se non espressamente previsto dalle tavole del PR - sono soggetti a Piano attuativo.

*La norma si applica solo agli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.*

*La norma non si applica agli interventi previsti in piani attuativi già convenzionati.*

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT.

## ART. 5 DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

5.0 Le seguenti definizioni e indici urbanistici si applicano per tutti gli interventi previsti dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

In particolare gli indici It, Ut, If e Uf vanno computati al lordo dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che vengono mantenuti nell'area interessata dall'intervento.

I criteri indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (SIp) sono da utilizzare anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione delle quantità delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché a parcheggio privato.

### 5.1 Superficie territoriale (St)

È la superficie risultante dal rilievo topografico, misurata sul piano di proiezione orizzontale, delle aree incluse in un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento, al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile sia in termini volumetrici, che in termini di superfici.

---

Sono computate nella St anche le fasce di rispetto delle strade, a condizione che nei contenuti della convenzione urbanistica sia espressamente previsto che le stesse aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nel momento dell'effettiva necessità.

### 5.2 Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie risultante dal rilievo topografico, misurata sul piano di proiezione orizzontale, del lotto di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Sono escluse anche le aree destinate alla viabilità e le altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione dal PGT. Sono computate nella Sf le fasce di rispetto delle strade, a condizione che – in base a stipula di apposita convenzione - le stesse aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nel momento dell'effettiva necessità.

Frazionamenti successivi all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici definita nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singola zona non generano in nessun caso ulteriore diritto edificatorio.

### 5.3 Superficie coperta (Sc)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra (anche a sbalzo), delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici, e gli ascensori, con la sola esclusione di:

- parti aggettanti aperte, come elementi decorativi, balconi, tettoie, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 2,00 m;
- scale esterne con dimensione massima, diametro o lato maggiore, di 1,20 m
- gli spessori dei muri perimetrali, deducibili ai sensi delle normative nazionali e regionali in tema di risparmio energetico.

Ove tali parti aggettanti e scale esterne eccedano le misure limite, saranno computate le sole parti eccedenti.

Non sono computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se sbordanti planimetricamente dal fabbricato soprastante.

Non sono computati, nelle zone ove sono consentiti, i pergolati sia in legno che in ferro, a condizione che:

- a) abbiano altezza inferiore a 2,50 m;
- b) interessino una superficie inferiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui costituiscono pertinenza;
- c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
- d) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
- e) non siano installate pareti perimetrali di qualsivoglia materiale, ad eccezione dei pergolati di pertinenza di strutture ristorative, che – se autorizzati – potranno prevedere le pareti perimetrali in materiali traslucidi amovibili.

Non sono inoltre computati:

- i gazebo di dimensioni massime 3x3 mq, di tipo amovibile, installati nelle aree pertinenziali degli edifici, aperti su tutti e quattro i lati e con altezza inferiore a 2,50 m;

- 
- le strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per tutti gli edifici a destinazione commerciale, ristoranti, bar e ricettiva, esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, nella sola misura massima della superficie commerciale dell'edificio.

#### 5.4 Superficie permeabile (Sp)

È la superficie non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee e che in ogni caso mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana o comunque permette la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Tale superficie dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Costituiscono superficie impermeabile, oltre alla superficie coperta come definita al precedente punto 5.3:

- le pavimentazioni continue, ad eccezione dei vialetti pedonali;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

Nei Nuclei di antica formazione il rispetto del limite di Sp può anche essere ottenuto con tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nel reticolo idrico superficiale.

#### 5.5 Superficie lorda di pavimento (Slp)

È la somma delle superfici di tutti i singoli piani, delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- le superfici dei sottotetti non abitabili o che, ai sensi delle vigenti norme regionali, non possano essere resi tali;
- le superfici delle scale esterne aperte, anche coperte;
- le superfici dei vani completamente interrati di pertinenza del fabbricato fuori terra, anche se realizzate fuori dal sedime del fabbricato principale, purché aventi un'altezza netta interna inferiore o uguale a 2,60 m; i vani di altezza superiore ai 2,60 m verranno computati interamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli stessi;
- le superfici dei vani seminterrati quando gli estradossi dei correlati soffitti eccedano la quota del piano stradale per meno di 1,00 m, purché di altezza netta interna minore o uguale a 2,60 m;
- le superfici dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici dei portici, delle logge e degli spazi a pilotis, aperti almeno sul 50% del perimetro, fino ad una superficie corrispondente al 20% della Slp del fabbricato;
- le superfici di terrazze, balconi e aggetti con sbalzo inferiore o uguale a 2,00 m;
- le superfici dei cavedi scoperti;
- gli spessori dei muri perimetrali, deducibili ai sensi delle normative nazionali e regionali in tema di risparmio energetico;
- le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se completamente interrati, e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili;

- le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, non collegati con ambienti agibili, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili, di superficie inferiore ad 1/10 della superficie coperta del fabbricato principale e comunque non superiore a 9 mq;
- le superfici dei volumi tecnici strettamente necessarie e quelle funzionali all'accesso agli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), esterne al corpo principale; tali superfici dovranno essere contigue all'edificio di cui sono pertinenza e unitariamente partecipi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso;
- le superfici dei fabbricati delle cabine elettriche, di gasdotto e ossigenodotto;
- per i soli alberghi e per le residenze sanitarie assistenziali: le parti interrato aventi destinazioni complementari ed accessorie all'attività alberghiera quali sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo tipo fitness, guardaroba, dispense, ecc, purché tutte queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella principale, ma siano asservite alla stessa. Questa condizione deve essere esplicitata attraverso impegno unilaterale di asservimento da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
- per i soli edifici ricadenti in Zona D2 – Aree produttive artigianali di consolidamento- le superfici dei vani completamente interrati di pertinenza del fabbricato fuori terra, anche se realizzate fuori dal sedime del fabbricato principale, purché aventi un'altezza netta interna inferiore o uguale a 3,00 m estendibili a 4,00 m in caso di alloggiamento di impianti tecnologici (*quali impianti di condizionamento e/o riscaldamento, antincendio, vapore, aria compressa, gas, impianti elettrici, ecc.*); i vani di altezza superiore ai 3,00 m verranno computati interamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli stessi; le superfici dei vani seminterrati quando gli estradossi dei correlati soffitti eccedano la quota del piano stradale per meno di 1,00 m, purché di altezza netta interna minore o uguale a 3,00 m estendibili a 4,00 m in caso di alloggiamento di impianti tecnologici;

## 5.6 Altezza (H)

L'altezza delle costruzioni fuori terra è la distanza misurata in verticale tra la quota del livello naturale del terreno, sia pubblico che privato, o la quota della strada (*pubblica e/o privata*) su cui prospetta il fronte dell'edificio nel caso in cui tale quota fosse maggiore del livello naturale del terreno e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo solaio abitabile. L'altezza per ogni facciata si misura sul segmento perpendicolare al terreno, compreso tra il punto medio della sezione definita dalla proiezione della superficie coperta dell'edificio sulla linea di massima pendenza e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo solaio abitabile.

Nel caso di copertura con struttura in legno (assito e travetti), l'altezza va misurata sotto il travetto.

Qualora le falde del tetto siano impostate in gronda a più di 60cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Ai fini della determinazione dell'altezza viene attribuito uno spessore convenzionale di 30cm ai solai delimitanti i singoli piani, ad esclusione del solaio del piano terra cui viene attribuita l'effettiva sporgenza dal piano di campagna.

Nel caso di soletta di copertura inclinata, il riferimento superiore va fatto al punto di quota media.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza massima da verificare è la somma delle altezze dei singoli gradoni.

Nella misura dell'altezza non si tiene conto dei volumi tecnici realizzati per impianti tecnologici, i quali di norma non devono superare di 3,00 m l'altezza massima consentita.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i corpi degli impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

#### 5.7 Volume (V)

Il volume, ad eccezione che per i Nuclei di antica formazione, è ottenuto convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva, con un'altezza massima di interpiano che in ogni caso non può superare i 4,00 m. Nel caso di altezze di interpiano maggiori, il volume è calcolato geometricamente quale prodotto tra la Slp e le effettive altezze per ogni piano.

#### 5.8 Volume esistente ( $V_e$ )

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

Nel caso di tutte le altre destinazioni d'uso, il volume esistente è il volume geometrico del fabbricato, ottenuto dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza media ponderale, valutata secondo le prescrizioni di cui al punto 5.6.

Sono esclusi dal calcolo del volume esistente i volumi relativi alle superfici che non costituiscono Slp (vedi art. 5.5).

Negli interventi di ristrutturazione, ai fini del computo volumetrico esistente, sono inoltre escluse le autorimesse esterne al fabbricato, qualsiasi sia la loro altezza interna, tutti i locali accessori, i locali interrati e seminterrati e le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

#### 5.9 Rapporto di copertura ( $R_c$ )

È il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### 5.10 Indice di permeabilità ( $I_p$ )

È il rapporto minimo da realizzare, misurato in percentuale, tra la superficie permeabile ( $S_p$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### 5.11 Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ )

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale ( $S_t$ ) interessata dall'intervento.

**5.12 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile e la superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**5.13 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

**5.14 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

**5.15 Distanza tra fabbricati (Df)**

È la distanza minima, misurata sui prolungamenti dei lati ad ogni piano, in proiezione orizzontale, tra:

- pareti finestrate di edifici antistanti, anche quando una sola parete sia finestrata, anche se le pareti non sono sovrapposte,
- corpi di fabbrica sovrapposti di un medesimo edificio quando almeno una parete sia finestrata.

Non sono computabili ai fini delle distanze:

- il cappotto termico realizzato su edifici esistenti fino allo spessore previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti;
- gli sporti, i balconi e le gronde fino ad una sporgenza massima di 2,00 m;
- le pensiline di ingresso e di servizio a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq;
- le scale aperte di sicurezza prescritte dai vigili del fuoco;
- i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e non sia superiore a 4,00 m;
- le autorimesse esistenti purché di altezza massima interna inferiore o uguale a 2,50 m, i gazebi e i pergolati a confine, purché di altezza massima inferiore o uguale a 2,50 m;
- le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione e i locali tecnologici.

**5.16 Distanza dalle strade (Ds)**

È la distanza tra il filo di fabbricazione o il limite di previsione dell'edificato come previsto nel piano ed il confine della strada (o il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato), misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine stradale o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore o uguale a 2,00m.

Per la verifica della distanza dalle strade i portici sono ricompresi ai fini della verifica.

In assenza di riferimenti sulla proprietà stradale, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le superfici edificate completamente interrato, destinate ad autorimesse pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, non verranno considerate ai fini della distanza.

---

*Le superfici edificabili completamente interrato, destinate ad autorimesse pertinenziali, non verranno considerate ai fini della distanza dalle sole strade di tipo "F" locali.*

#### 5.17 Distanza dal confine di proprietà e di zona (Dc)

È la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore o uguale a 2,00m e la linea di confine della proprietà o della zona urbanistica, misurata in proiezione orizzontale.

Per la verifica della distanza dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di zona delle aree pubbliche, sia esistenti che previste nel PGT, i portici e le logge private sono ricompresi ai fini della verifica.

Non vengono in ogni caso considerati ai fini dei distacchi dai confini:

- le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione;
- i locali tecnologici;
- i locali totalmente interrati;
- le autorimesse e relative rampe e corselli di distribuzione, solo se completamente interrati e nel limite di cui alla L. 122/89, purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili;
- le costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili;
- le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di 3,0 m;
- le piscine realizzate nelle aree pertinenziali, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di 1,5 m;
- le autorimesse con altezza all'estradosso della copertura inferiore a 2,60 m nella dimensione massima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione (articolo 2 , Legge 122/89).

I fabbricati accessori non devono comunque coprire – per lato – più di 1/2 della lunghezza del confine.

#### 5.18 Indice di piantumazione di aree scoperte (Np)

È il rapporto tra numero di piante di alto fusto e la superficie permeabile (Sp), secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione (*Vedi art 9.3 PdS*).

### ART. 6 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME

#### 6.1 Distanze minime tra fabbricati

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ricostruzione, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00m.

Tali distanze minime sono derogabili all'interno dei piani attuativi.

---

Nelle zone agricole è prescritta una distanza minima delle e dalle strutture per lo stazionamento e l'allevamento del bestiame, rispetto a fabbricati ad uso non agricolo, come indicato nel vigente Regolamento Locale d'Igiene. Secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

### 6.2 Distanze minime dalle strade

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono essere osservate le distanze minime dal ciglio stradale o dal limite di previsione di nuova strada basate sulla classe funzionale delle strade, di cui alla Tav. DP 12 del Documento di Piano del PGT e normate dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i. e dalle Direttive ministeriali LL.PP. 77/1995 e s.m.i..

Le distanze minime previste per ciascuna zona sono stabilite fatti salvi gli eventuali diversi arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o stabiliti in sede di Piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

### 6.3 Distanze minime dal confine di proprietà e di zona

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori:

- nei Nuclei di antica formazione: secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- nelle zone residenziali e produttive: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- in tutte le altre zone urbanistiche: a 5,00 m, salvo diversa specifica prescrizione delle presenti Norme.

È consentito costruire ad una distanza inferiore a quella minima prevista per le singole zone purché venga mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al precedente punto 5.15 e purché venga registrata e trascritta in sede di rilascio di titolo abilitativo apposita convenzione tra i proprietari confinanti.

È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà o zone nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano urbanistico attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando venga registrata e trascritta in sede di rilascio di titolo abilitativo apposita convenzione tra i proprietari confinanti.

È inoltre ammessa la costruzione a confine con la sola zona di "verde privato" quando l'intervento riguardi la stessa proprietà.

Sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le aree di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione comunale. All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse dei fabbricati dai confini con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

#### 6.4 Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua

La distanza tra i fabbricati e i corpi d'acqua o acque pubbliche deve rispettare le norme dell'“Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico Minore”, redatto ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002”, integralmente contenuto nel PGT.

### **ART. 7 USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI**

Il Piano delle Regole fa proprie le definizioni delle destinazioni d'uso di cui all'art. 12 “Classificazione delle destinazioni d'uso” dell'elaborato DP30 “Obiettivi e criteri del Documento di piano (con schede d'Ambito)” del Documento di Piano del PGT.

### **ART. 8 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

8.1 Il PR individua il perimetro della zona omogenea “Nuclei di antica formazione” ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. quale “zona di recupero” del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. La zona corrisponde ai nuclei desumibili dalla prima levatura IGM, aventi carattere storico e ambientale, e le relative pertinenze degli edifici, che debbono essere tutelate e salvaguardate.

Nel caso si accertino errori materiali nella identificazione delle unità relative ai nuclei di antica formazione vale quanto dimostrato dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo, previa verifica dell'Ufficio tecnico comunale.

Tali indicazioni potranno servire soltanto all'individuazione dell'unità e non potranno in alcun modo modificare la modalità di intervento prescritte dal piano stesso.

Eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento.

Gli interventi all'interno della zona saranno attuati tramite titolo abilitativo diretto, salvo nei casi di seguito elencati in cui è previsto il ricorso a Piano di Recupero:

- ambiti indicati nella Tavola PR03, in cui valgono le prescrizioni delle schede contenute nel presente articolato;
- interventi interessanti superfici lorde di pavimento superiori a 2.000 mq;
- interventi in cui è previsto il cambiamento di destinazione d'uso di superfici lorde di pavimento maggiori superiori al 30% della superficie lorda dell'edificio, con un minimo di 300 mq.

L'amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, nel caso in cui gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.

## 8.2 Finalità generali degli interventi

La Tav. PR 03 indica gli interventi consentiti per ogni singolo edificio. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità:

- la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico;
- un ridisegno urbano tale da garantire, laddove possibile, la continuità dei fili di gronda esistenti, la pendenza e l'andamento delle falde;
- la pulizia da volumi impropri;
- il recupero igienico - ambientale degli spazi interni;
- la difesa delle tipologie a corte con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione di recinzioni;
- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Nei nuclei di antica formazione è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme, fatte salve le prescrizioni particolari dei Piani di recupero individuati nella tavola PR 03.

Sulle aree interessate da Piani urbanistici attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla loro scadenza. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica delle singole categorie di intervento definite nell'elaborato PR 03. I Piani urbanistici attuativi approvati, ma non convenzionati alla data di adozione del PGT decadono alla data di adozione e le relative aree dovranno conformarsi alle prescrizioni delle norme del PGT.

I nuclei di antica formazione devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i loro caratteri di impianto storico, anche ove questi siano leggibili negli allineamenti stradali e nella persistenza di percorsi e accessi pedonali, in particolare attraverso zone porticate, all'interno degli isolati e delle corti.

## 8.3 Prescrizioni generali

Nei Nuclei di antica formazione si dovranno in particolare osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito.

**Le facciate e i frontespizi** saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini, senza fasce di materiali diversi; **i davanzali e le soglie** dovranno essere realizzati in pietra naturale non lucidata o cotto.

Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. È vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.

Non sono ammessi nuovi **balconi** o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale.

Dovranno conservarsi tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli, cornici, mensole, insegne, fregi, e decorazioni pittoriche in genere, sia all'interno che all'esterno, edicole votive).

Si dovrà mantenere e ripristinare la composizione originaria dei **prospetti degli edifici**, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali. Le dimensioni delle **aperture** e il loro assetto compositivo non devono essere modificati in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento alle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe. Si può peraltro valutare l'apertura di **nuove luci**, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

Le **finestre** e i serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale, rispettando i colori previsti dal piano del colore, se vigente. Sono esclusi serramenti di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile e pvc.

Le **protezioni esterne** ammissibili sono le persiane (ante a gelosia), oppure scuri esterni con schienale liscio e struttura intelaiata interna; sono ammesse le ante a pacchetto tipologia veneziana; è prescritta l'integrazione in coerenza con i manufatti esistenti, da realizzarsi nei medesimi materiali e con i colori previsti dal piano del colore, se vigente. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.

Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni, ma unicamente di scuri interni e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.

Le **vetrine** di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno o metallo,. Le **insegne** dovranno essere essere coerenti con il piano delle insegne pubblicitarie, se vigente.

**Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.

I **contorni** di porte e finestre ed altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando le pietre naturali con l'esclusione dei graniti.

Le **ringhiere** in ferro a bacchette o in ferro battuto dovranno essere conservate e restaurate.

Tutti i manufatti storici in ferro, come **inferriate, parapetti, cancelli e recinzioni** debbono essere conservati e recuperati con tecniche tradizionali.

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati negli stessi materiali e tipologie di colore scuro.

Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde mantenendo la pendenza originaria e prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. Sono consentite le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre da tetto e abbaini sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando strumenti di mascheramento e mitigazione. In ogni caso e solo se indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereo-illuminazione dei sottotetti recuperati, sono ammissibili tasche o finestre da tetto o abbaini per una estensione inferiore o uguale al 10% della superficie della porzione di falda interessata dall'intervento.

I **sistemi anticaduta** dovranno essere realizzate a scomparsa sotto coppo.

I **comignoli** dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.

Le **gronde** esistenti dovranno mantenere tipologia e lunghezza. Le nuove gronde non dovranno aggettare più di 80 cm rispetto al filo della facciata sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.

I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.

I **sottogronda** esistenti, con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo, dovranno essere conservati nella tipologia o ripristinati.

Sono vietati i **pluviali** esterni alle facciate sugli spazi pubblici nei primi tre metri di altezza.

È vietata la creazione di **volumi tecnici** sporgenti dalle linee di falda.

Le **aree di pertinenza** degli edifici (giardini, parcheggi) sono inedificabili. È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature.

I **giardini** e gli **spazi cortilizi** debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. *(Vedi norme tutela PdS art 8)*

Le nuove **pavimentazioni** dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, pietra naturale, masselli autobloccanti, pavimentazioni architettoniche con inserti a vista o lavato (tipo levocell), con esclusione dei manti di asfalto e delle battute di cemento. Le pavimentazioni originali, in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura dovranno essere conservate.

Le **autorimesse** potranno essere realizzate esclusivamente con le modalità specificate per ciascuna categoria di intervento. Le nuove aperture dovranno in ogni caso essere create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via. Tali aperture dovranno essere armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimenti con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato o elementi di ferro. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

Eventuali **suddivisioni interne**, legate all'articolazione della proprietà, saranno realizzate esclusivamente mediante siepi arbustive.

I **colori degli intonaci** dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e rispettare il piano del colore, se vigente.

Gli intonaci antichi e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Nei casi di rifacimento degli intonaci, dovrà essere utilizzato intonaco in malta di calce sulle murature antiche mentre potrà essere utilizzato un intonaco di cemento sulle murature recenti realizzate con laterizio porizzato. Sul fronte strada l'intonaco dovrà essere in malta di calce. È generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Dovranno essere conservate **le volte, gli archi, i solai in legno** di pregevole fattura.

I **porticati e le logge esistenti**, anche se non individuati nelle tavole, sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria dei nuclei di antica formazione; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

È vietata l'installazione di **pannelli solari termici o fotovoltaici** sulle falde che prospettano sulla pubblica via e su altri ambiti pubblici.

Gli impianti fotovoltaico e solare termico sono consentiti per le tipologie A3-A4-A5 e A6 e per tutti gli edifici di proprietà pubblica, a condizione che siano realizzati mantenendo la pendenza originaria delle falde ed integrati nel manto di copertura.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su **immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale** ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 a s.m.i., sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

#### 8.4 Documentazione a corredo delle pratiche

I piani e i progetti per edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione e per interventi sui beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oltre alla documentazione di prassi, dovranno essere corredati da:

- documentazione storica (fotografica, descrittiva, ecc.);
- rilievo fotografico completo;
- relazione che descriva le caratteristiche tipologiche costruttive e strutturali dell'edificio nonché i tipi dei materiali impiegati;
- estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
- rilievo quotato di tutto l'ambito di intervento con le indicazioni altimetriche di ogni corpo di fabbrica e alloggio e dello stato attuale dei vari fronti a scala 1:50;
- rilievo del verde con indicazioni delle essenze e di ogni elemento esterno qualificante;
- rilievo di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico esterni ed interni e delle finiture, a scala almeno di 1:50;
- relazione illustrativa storico-metodologica con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire;
- progetto di trasformazione interna degli alloggi per ogni piano degli edifici, in scala almeno di 1:50;
- progetto di trasformazione dei prospetti interni ed esterni, in scala almeno di 1:50;
- almeno due sezioni verticali significative, in scala almeno di 1:50;
- tavola degli elementi in contrasto con l'ambiente;
- precisazioni relative all'arredo stradale;
- indicazione delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- progetto particolareggiato degli spazi inedificati con l'indicazione della loro destinazione d'uso;
- eventuali norme particolari esecutive.

#### 8.5 Parametri edilizi a valere in tutti i Nuclei di antica formazione

Salvo quanto diversamente specificato nelle schede dei Piani di recupero previsti dalla Tavola PR 03, in tutti i Nuclei di antica formazione valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- Volume =  $V_e$ . Gli accessori esistenti e le autorimesse esistenti non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso

- H = pari all'esistente; il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito solo nel caso in cui l'altezza esistente media sia già pari o superiore a 2,4m
- Df = non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze
- Dc = ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze
- Ds = obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico

## 8.6 Categorie edilizie e modalità d'intervento

Si individuano nei Nuclei di antica formazione sette tipologie di edifici per cui sono normate le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ed i relativi cambi compatibili. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è la Tavola PR 03.

### 8.6.1 Edifici religiosi e civili di pubblico interesse (A1)

8.6.1.1a Sono gli edifici costruiti per le celebrazioni di tipo religioso. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, campanile o eventuali chioschi o spazi di pertinenza.

8.6.1.1b Sono gli edifici costruiti per funzioni civili e di rappresentanza. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: eventuali chioschi o spazi di pertinenza.

#### 8.6.1.2a Destinazioni d'uso per gli edifici religiosi

Per tali edifici l'unica destinazione d'uso compatibile è quella esistente alla data di adozione del presente PGT.

Per le eventuali Attrezzature Religiose adiacenti a detti edifici valgono le norme del Piano dei Servizi.

#### 8.6.1.2b Destinazioni d'uso per gli edifici civili di pubblico interesse

Tali edifici ricadono normalmente nelle Attrezzature Generali normate nel Piano dei Servizi. Le destinazioni d'uso a valere per gli edifici ricadenti nei Nuclei di antica formazione sono più restrittive, come descritte nella tabella seguente, e prevalgono su quelle del Piano dei Servizi, ove in contrasto.

Destinazioni ammissibili	Principale	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ATTREZZATURE SOCIALI ATTREZZATURE CULTURALI ATTREZZATURE ASSISTENZIALI E SANITARIE EDIFICI RELIGIOSI
Destinazioni non ammissibili		<b>RESIDENZA</b> <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> <b>PRODUTTIVO TERZIARIO</b> <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sedi radiotelevisive Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili

	Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE SERVIZI DI SICUREZZA PARCHEGGI A RASO AUTORIMESSE (MONO E MULTIPIANO) AUTOSTAZIONI
--	--

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.1.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

Fatto salvo quanto prescritto dal D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente;
- la conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli);
- la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale;
- la conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità;
- la conservazione degli elementi architettonici che contribuiscono a caratterizzare la tipologia dell'edificio quali muri di cinta, cancellate, terrazzamenti, con ripristino e salvaguardia degli spazi esterni pertinentenziali sia nella destinazione d'uso che nel disegno ed uso dei materiali di spazi scoperti pavimentati;
- la conservazione e salvaguardia di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri con scenari, edicole, lapidi antiche, meridiane;

- gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio; analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali;
- la conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

### 8.6.2 Palazzi ed edifici di valore storico-architettonico (A2)

8.6.2.1 Sono edifici di valore storico o architettonico, coerenti con l'impianto del nucleo di antica formazione. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su uno spazio pubblico, si distingue per uso di materiali, decorazioni o per l'unità stilistica.

#### 8.6.2.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE AUTOSTAZIONI

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

### 8.6.2.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

Gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini); è comunque ammesso l'inserimento o la modifica delle aperture sulle facciate, a condizione che si inseriscano coerentemente con il disegno architettonico dell'edificio.
- la conservazione o il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi, la conservazione di tutte le murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

### 8.6.3 Edilizia consolidata di valore ambientale (A3)

8.6.3.1 Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il nucleo di antica formazione.

#### 8.6.3.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b>

<p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA          GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI          COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI          ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE          Campeggi ed aree attrezzate per roulotte          Villaggi turistici          Agriturismo          TRASPORTI E SPEDIZIONI          Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq          Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq          Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq          Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b></p> <p>ATTREZZATURE SPORTIVE          Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse          Locali da ballo e simili          Aree per circhi          Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p> <p>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE          AUTOSTAZIONI</p>
---

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.3.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d), con esclusione della demolizione e ricostruzione e quindi nel rispetto di sagoma e sedime.

Gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- la conservazione o il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;

- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi, la conservazione di tutte le murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

#### 8.6.4 Edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria (A4)

8.6.4.1 Sono in genere porzioni di edifici o rustici sottoutilizzati, talvolta di consistente dimensione, che necessitano di recupero o di riconversione funzionale.

##### 8.6.4.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO AUTOSTAZIONI

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.4.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo mediante Piano di recupero.

#### 8.6.4.4 Prescrizioni particolari

In occasione dell'intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica è consentito il recupero volumetrico del 60% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle schede dei Piani di recupero individuati nella Tavola PR 03.

È comunque consentita, mediante Piano di recupero, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), nonché l'accorpamento dei volumi esistenti, nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

### 8.6.5 Edilizia priva di valore architettonico o di recente formazione (A5)

8.6.5.1 Sono gli edifici privi di valore architettonico o costruiti in epoca recente, sostituendo il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del nucleo di antica formazione.

#### 8.6.5.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte

	Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO AUTOSTAZIONI
--	--

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.5.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo mediante Piano di recupero.

#### 8.6.5.4 Prescrizioni particolari

È comunque consentita, mediante Piano di recupero, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), nonché l'accorpamento dei volumi esistenti, nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

### 8.6.6 Corpi accessori (A6)

#### 8.6.6.1 Si tratta di:

- edifici minori, solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza, nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale;
- elementi estranei al contesto definito dall'edificazione storica, esito di un processo di aggregazione spontaneo.

Essi non costituiscono volume.

#### 8.6.6.2 Destinazioni d'uso

---

Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT o trasformati in autorimesse. In tutti gli altri casi tali elementi potranno essere oggetto unicamente di interventi di demolizione senza recupero volumetrico.

#### 8.6.6.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

#### 8.6.6.4 Prescrizioni particolari

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale. Ogni intervento deve essere teso a mantenere la funzione in essere. Nel caso di interventi di ristrutturazione dell'edificio principale, non potrà esserne computato il volume.

### 8.6.7 **Superfetazioni (A7)**

8.6.7.1 Si tratta di elementi estranei al contesto definito dall'edificazione storica, esito di un processo di aggregazione spontaneo. Essi non costituiscono volume.

I manufatti classificati come superfetazioni nell'elaborato PR 03 potranno essere oggetto unicamente di interventi di:

- demolizione senza recupero volumetrico,
- utilizzo ad autorimessa e servizi tecnologici.
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria se realizzati anteriormente al 1967 o regolarmente autorizzati o condonati.

### 8.7 **Siti archeologici e aree di interesse archeologico**

È prevista la verifica della compatibilità degli interventi urbanistici e edilizi in prossimità dei punti individuati come siti archeologici o aree di interesse archeologico. In ogni caso:

- l'esecuzione di lavori di scavo nelle aree interessate da siti archeologici è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente;
- l'esecuzione di lavori di scavo, non connessi alla normale pratica agricola, nelle aree di interesse archeologico è soggetta a preventiva comunicazione alla Soprintendenza competente.

**ART. 9 EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO E ARTISTICO**

9.1 Il PGT individua i beni ambientali e di interesse storico-artistico-monumentali ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. 12/05 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (identificati nella Tavola DP 29). Tali edifici sono sottoposti a tutela, pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

I beni culturali individuati sono:

- Chiesa Parrocchiale di San Giacomo
- Casa Curaziale
- Casa ex Santina
- Campanile comunale
- Chiesa di Santa Maria in Lovernato
- Cimitero
- Edificio per biblioteca in Via Rizzi e Via Chiesa
- Cascina Quartirù
- Palazzo Sigismondi con giardino
- Oratorio di Via Martiri della libertà
- Edificio in Via Martiri della Libertà (116/118)
- Cascina Cattafame

Sono considerati invece beni di interesse storico-architettonico da tutelare o sottoporre a vincolo:

- Scuola materna Via Divisione Alpina
- Palazzo Via Rizzi 8 (ex Sede UBI)
- Palazzo sede della ragioneria
- Palestra scuole
- Palazzo municipale
- Santella di Via Rizzi
- Pavimentazione e arredo Piazza Roma
- Chiesa di San Rocco
- Chiesa Santa Maria Ausiliatrice

**9.2 Modalità di intervento**

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

**ART. 10 EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/ARCHITETTONICO**

10.1 Il Piano delle Regole individua gli edifici con valenza architettonica, tipologica o ambientale pre-novecenteschi realizzati attorno al perimetro del nucleo di antica formazione, spesso a carattere originariamente rurale o villa, ormai inglobati nel tessuto urbano consolidato ma che mantengono aspetti morfologici originali e riconoscibili. In tali ambiti è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme. Gli edifici di valore tipologico/architettonico devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i loro caratteri di impianto storico, anche ove questi siano leggibili negli allineamenti stradali e nella persistenza di percorsi e accessi pedonali, in particolare attraverso zone porticate, all'interno degli isolati e delle corti.

## 10.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE AUTOSTAZIONI

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

## 10.3 Parametri edilizi

- Volume =  $V_e + 10\%$  (una tantum e ove non già sfruttato alla data di adozione del PGT)

- 
- H = pari all'esistente; il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito solo nel caso in cui l'altezza esistente media sia già pari o superiore a 2,4m
  - $I_p \geq 20\%$
  - Df = non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze
  - Dc = ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze
  - Ds = obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico

#### 10.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d), con esclusione della demolizione e ricostruzione e quindi rispettando sagoma e sedime.

Gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- i porticati esistenti sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria; pertanto dovranno essere mantenuti liberi.
- *Esclusivamente per il comparto individuato negli elaborati PR 01 e PR02.A, sito in Via Manzoni, è ammessa la ristrutturazione e chiusura delle scale esistenti poste nei porticati, quando funzionale all'accesso alla loggia e ai piani sovrastanti.*
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- la conservazione o il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi, la conservazione di tutte le murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

**ART. 11 ZONA B – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE**

11.1 Si tratta di zone residenziali sostanzialmente edificate, in cui si prevede il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

**11.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni ammissibili	Principale (pari almeno al 70% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari (fino al massimo al 30% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA COLLETTIVA ASILI NIDO ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili	<p>RESIDENZA RURALE</p> <p><b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> per una Slp <math>\geq</math> 200mq (ed in ogni caso le industrie insalubri di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, di prima e seconda classe, tranne alcune attività di cui alla lettera C) della seconda classe, precisamente: Candeggio, Cantine industriali, Decaffeinizzazione, Falegnamerie, Friggitorie, Lavanderie a secco, Salumifici senza macellazione, Stazioni di servizio per automezzi e motocicli, Tipografie senza rotative, Vetrerie artistiche)</p> <p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, FATTE SALVE QUELLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT</p> <p>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI</p> <p>ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE</p> <p>Ostelli della gioventù</p> <p>Campeggi ed aree attrezzate per roulotte e camper</p> <p>Villaggi turistici</p> <p>Agriturismo</p> <p>TRASPORTI E SPEDIZIONI</p> <p>Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce per una Slp <math>\geq</math> 200mq</p> <p>Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza per una Slp <math>\geq</math> 200mq</p> <p>Servizi dei centri per il benessere fisico per una Slp <math>\geq</math> 200mq</p> <p>Magazzini e depositi per una slp <math>\geq</math> 200MQ</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b></p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>ATTREZZATURE SPORTIVE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p> <p>Aree per circhi</p> <p>Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p> <p>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</p> <p>AUTOSTAZIONI</p>	

---

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

### 11.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo tramite Piano di Recupero.

### 11.4 Prescrizioni generali

Agli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per le zone B potranno essere concessi sopralzi, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte, purché sia garantita la distanza dal confine e la distanza tra edifici indicate dalle presenti norme delle zone B1-B2-B3. È consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti verso le strade pubbliche.

È comunque ammesso l'incremento volumetrico una-tantum del 10% del potenziale volumetrico generato dal lotto (purché non sia già sfruttato dopo l'entrata in vigore del PRG 2005).

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00m. Sono ammesse eventuali deroghe, valutate caso per caso, acquisito il parere dell'ufficio comunale competente per quanto disposto dal codice della strada.

Nel caso le recinzioni fronte strada pubblica prevedano l'impiego di superfici in parte opache e in parte trasparenti le prime non dovranno superare l'altezza di 1,00m e le seconde l'altezza di 1,00m.

Le recinzioni di separazione tra proprietà private non dovranno superare l'altezza di 2,00 m, anche interamente cieche.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, potrà chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente.

È consentita la realizzazione di piscine (con distanza dai confini non inferiore a ml 1,50) e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto

### 11.5 Piani Attuativi vigenti e costruzioni esistenti

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla scadenza della relativa convenzione (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alle norme delle zone B, nelle diverse articolazioni.

I Piani attuativi approvati e non convenzionati alla data di adozione del PGT perdono di efficacia e di conseguenza valgono le norme di zona.

### 11.6 Articolazione nelle sotto-zone B1, B2, B3

Si individuano nelle zone B tre tipologie che si distinguono per i soli indici urbanistici, ferme restando le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le prescrizioni generali di cui ai precedenti commi. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è la Tavola PR 02.

#### 11.6.1 **Zona B1- Ambiti residenziali di completamento a media densità**

Indici urbanistici:

- $I_f = 1,50$  mc/mq
- $I_p = 20\%$
- $H = 7,5$  m
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c = 5,00$  m
- $D_s = 5,00$  m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

*Ai lotti ricompresi nei piani attuativi convenzionati successivamente al 31 dicembre 2002, anche conclusi e collaudati, dovranno essere riconosciute le quantità volumetriche determinate dal Piano attuativo stesso, fino al completamento di tali previsioni, ad eccezione dei lotti di proprietà comunale soggetti a riduzione del volume, come prescritto dall'articolo 12.4.*

#### 11.6.2 **Zona B2 - Ambiti residenziali di completamento ad alta densità**

Indici urbanistici:

- $I_f = 2,00$  mc/mq
- $I_p = 20\%$
- $H = 10,0$  m
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c = 5,00$  m
- $D_s = 5,00$  m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

*Ai lotti ricompresi nei piani attuativi convenzionati successivamente al 31 dicembre 2002, anche conclusi e collaudati, dovranno essere riconosciute le quantità volumetriche determinate dal Piano attuativo stesso, fino al completamento di tali previsioni, ad eccezione dei lotti di proprietà comunale soggetti a riduzione del volume, come prescritto dall'articolo 12.4.*

### 11.6.3 Zona B3 – Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto

Si tratta di aree già complete o in cui esiste un residuo volumetrico attribuito dal previgente strumento urbanistico. Tali aree sono da considerare sature, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali di cui all'art. 11 e ad eccezione dei lotti identificati dalle lettere nella Tavola PR 02. In questi ultimi i volumi ancora assentibili sono quelli di cui alla tabella seguente:

A	1.000
B	500
C	756
D	200
E	780

- $I_p = 20\%$
- $H = 7,5$  m
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c = 5,00$  m
- $D_s = 5,00$  m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

*Ogni intervento sui lotti C ed E e sulle porzioni di verde privato ad essi adiacenti, è subordinato a permesso di costruire convenzionato, che dovrà prevedere la cessione delle aree di proprietà poste a sud, necessarie alla realizzazione dell'ampliamento stradale di via Allende e dei parcheggi previsti dagli elaborati cartografici.*

*I costi per la ricostruzione della muratura di confine ed accessori sono a carico dei proprietari.*

## ART. 12 ZONA C – AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO VIGENTE

12.1 Si tratta degli ambiti in cui si applicano i Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati.

### 12.2 Destinazioni d'uso

Valgono le prescrizioni per la zona B-Residenziale esistente.

### 12.3 Modalità di intervento

Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al medesimo regime previsto dallo specifico Piano Attuativo, per le modalità di calcolo e la disciplina degli indici e dei parametri si applicano le norme *del Piano delle Regole*.

#### 12.4 Prescrizioni particolari

Per i lotti identificati con il simbolo “\*” nelle Tavole PR 01 e PR 02, l’If è ridotto a 1,5 mc/mq, a prescindere dai termini di efficacia delle relative convenzioni urbanistiche e fatti salvi tutti gli altri parametri urbanistici previsti da dette convenzioni.

Per i lotti identificati con il simbolo “o” nelle Tavole PR 01 e PR 02, l’If è stabilito a 1,80 mc/mq, a prescindere dai termini di efficacia delle relative convenzioni urbanistiche e fatti salvi tutti gli altri parametri urbanistici previsti da dette convenzioni.

Per i lotti identificati con il simbolo “\*” siti in via San Bernardo, è consentita la destinazione commerciale per “esercizi di vicinato” fino ad un valore massimo del 50% della slp

### ART. 13 ZONA C/D – AREE PRODUTTIVE DI RICONVERSIONE INTEGRATA

13.1 Le aree produttive di riconversione sono ambiti attualmente inglobati nel tessuto residenziale costituitosi negli ultimi decenni e presentano una forte conflittualità con il contesto urbano, sia per il trasporto dei prodotti trasformati lungo il sistema viario cittadino, che per l’emissione di odori, fumi e rumori.

#### 13.2 Destinazioni d’uso

Destinazioni ammissibili	Principale (pari almeno al 70% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari (fino al massimo al 30% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA COLLETTIVA ASILI NIDO ESERCIZI DI VICINATO MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON Sv ≤ 30% SLP, CON UN MASSIMO DI 400MQ RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> per una Slp ≥ 200mq (ed in ogni caso le industrie insalubri di cui all’allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, di prima e seconda classe, tranne alcune attività di cui alla lettera C) della seconda classe, precisamente: Candeggio, Cantine industriali, Decaffeinizzazione, Falegnamerie, Friggitorie, Lavanderie a secco, Salumifici senza macellazione, Stazioni di servizio per automezzi e motocicli, Tipografie senza rotative, Vetrerie artistiche) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON Sv > 400MQ GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Ostelli della gioventù Campeggi ed aree attrezzate per roulotte e camper Villaggi turistici Agriturismo

	<p>TRASPORTI E SPEDIZIONI</p> <p>Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce per una SIp <math>\geq 200mq</math></p> <p>Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza per una SIp <math>\geq 200mq</math></p> <p>Servizi dei centri per il benessere fisico per una SIp <math>\geq 200mq</math></p> <p>Magazzini e depositi per una SIp <math>\geq 200MQ</math></p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b></p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>ATTREZZATURE SPORTIVE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p> <p>Aree per circhi</p> <p>Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p> <p>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</p> <p>AUTOSTAZIONI</p>
--	---

### 13.3 Indici urbanistici:

- If = 1,00 mc/mq
- Rc = 40%
- Ip = 20%
- H = 8,5 m
- Df = 10,00 m
- Dc = 5,00 m
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

### 13.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);

Gli interventi che comportino modificazione di destinazione d'uso sono sempre soggetti a permesso di costruire convenzionato. Si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione degli standard in conformità alle norme del Piano dei servizi.

In questo caso le modalità di intervento comprendono anche:

- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- demolizione e nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

### 13.5 Prescrizioni generali

Agli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per le zone B potranno essere concessi sopralzi, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte.

Ogni intervento che comporti la realizzazione di almeno 2.000 mc di volume residenziale dovrà garantire almeno il 10% di volume a edilizia convenzionata.

È inoltre consentito, nel caso di ricorso a Piano di Recupero o a Permesso di costruire convenzionato, un incremento pari al 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti all'interno di un Piano Attuativo e/o alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, che dovrà essere inferiore o uguale alla volumetria aggiuntiva concessa.

Nel caso le recinzioni fronte strada pubblica prevedano l'impiego di superfici in parte opache e in parte trasparenti le prime non dovranno superare l'altezza di 1,00m e le seconde l'altezza di 1,00m.

Le recinzioni di separazione tra proprietà private non dovranno superare l'altezza di 2,00m.

dovrà provvedere ad una adeguata piantumazione lungo i confini del lotto adiacenti al perimetro del parco rurale, al fine di creare una barriera visiva alla percezione dell'immobile.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, potrà chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente.

È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.

### 13.6 Prescrizioni particolari

Nell'area posta tra via IV novembre e via Caprieli, individuata nell'elaborato PR 01 e PR 02.b con perimetro nero e lettera "A", potranno essere insediate attività ricettive alberghiere e non alberghiere, di cui all'art. 12 dei Criteri del Documento di Piano (DP 30), fino al 100% del volume realizzabile, mediante un Permesso di Costruire Convenzionato sull'intera area perimetrata, al fine di un riassetto urbanistico generale.

*Nell'area individuata nell'elaborato PR 01 e PR 02.b con perimetro nero e lettera "B" è consentita la maggiorazione della destinazione commerciale dell'area di un ulteriore 20% con il limite di 400mq per le medie strutture di vendita solo se finalizzato alla localizzazione di attività già presenti sul territorio comunale a cui sarà permesso di trasferirsi previa dismissione delle superfici commerciali esistenti. La riconversione urbanistica del comparto che utilizzi l'incremento sopra indicato è soggetta a Piano Attuativo.*

## ART. 14 ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI DI CONSOLIDAMENTO

14.1 Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi, al fine di migliorare la compatibilità ambientale delle attività produttive stesse.

14.2 Destinazioni d'uso

## Norme tecniche di attuazione

Destinazioni ammissibili	Principale	<p>PRODUTTIVO SECONDARIO, CON ESCLUSIONE DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE DI CUI ALLA PARTE I, LETTERA A DELL'ALLEGATO DEL D.M. 5.9.94 N. 509.</p> <p><b>È CONSENTITO IL MANTENIMENTO DELLE ATTIVITÀ INSALUBRI DI PRIMA CLASSE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT, IL CUI AMPLIAMENTO È SUBORDINATO ALL'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ AMBIENTALE EMAS O EQUIVALENTE SU TUTTA L'AZIENDA</b></p>
	Complementari	<p>Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio con SIp ≤ 120,00 mq per unità produttiva, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale all'attività produttiva)</p> <p>RIPARAZIONE DI VEICOLI  TRASPORTI E SPEDIZIONI  ATTREZZATURE TECNOLOGICHE  SERVIZI DI SICUREZZA</p>
Destinazioni non ammissibili		<p><b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00)</p> <p>LE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE di cui alla Parte I, lettera A dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509</p> <p>INDUSTRIA ESTRATTIVA  Preparazione, tintura e confezione di pellicce  Preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria, selleria e calzature  Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari  Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali  Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche  Recupero e preparazione per il riciclaggio  Centrali termoelettriche  Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività  Inceneritori  Industrie chimiche  Petrolio: raffinerie  ESERCIZI DI VICINATO  MEDIE STRUTTURE DI VENDITA  GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI  ALBERGHI  CAMPEGGI ED ALTRI ALLOGGI PER BREVI SOGGIORNI</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)</b>  ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA  ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA  ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA  ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO  ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI  ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI  ATTREZZATURE ASSISTENZIALI  ATTREZZATURE SOCIALI  ATTREZZATURE CULTURALI  ATTREZZATURE RELIGIOSE  Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse  Locali da ballo e simili  Aree per circhi  Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili  ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p>

### 14.3 Indici urbanistici

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $I_p = 15\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_c$  tra edifici produttivi secondari e zone residenziali = 10,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).
- $N_p = 1 \text{ albero/50mq di Slp}$

### 14.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- nuove costruzioni (art. 3, c. 1, lett. e);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

Tramite Piano Attuativo sono inoltre consentite:

- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

L'Amministrazione comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, non vietate dalle presenti norme e che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare la autorizzazione, previo nulla-osta da parte della A.S.L. competente in caso di deroga al R.L.I..

### 14.5 Prescrizioni particolari

I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, ecc., non costituenti vani chiusi accessibili agli addetti, non concorrono alla determinazione della superficie coperta e possono andare in deroga all'altezza massima di zona.

I parcheggi coperti realizzati in strutture metalliche o in legno, aperti su tutti i lati, non sono computati come superficie coperta, né come superficie lorda di pavimento.

Le acque meteoriche dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo e smaltite con le modalità previste dal regolamento di fognatura.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

Nell'area contornata da perimetro continuo e contrassegnata con la lettera P1, ubicata tra la ferrovia e la SP ex SS11, è ammessa la costruzione di strutture solo per i necessari impianti tecnologici al servizio di edifici produttivi già esistenti e a quelli adiacenti, con indice massimo di utilizzazione fondiaria del 15%.

*Nell'area contornata con linea nera tratteggiata e contrassegnata "Sub A" e "Sub B", di cui alla tavola PR 01 e PR 02, ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'intero comparto nel rispetto degli indici urbanistici di zona salvo le seguenti deroghe:*

- *Nell'area "Sub A" è consentito raggiungere un Rc pari al 70% .*
- *Nell'area "Sub B" è consentita la realizzazione di edifici per una SC non superiore a 400 mq, oltre a quanto esistente alla data di approvazione del presente PGT.*

*Il rilascio del permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla cessione o monetizzazione di standard urbanistici pari al 30% della SIp per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione ed uno standard di qualità pari al 20% della SIp esistente.*

*I nuovi fabbricati potranno essere realizzati in fregio a via Industriale, con deroga di distanza dal confine, purché l'area destinata a standard di parcheggio pari al 10% della SIp in ampliamento sia reperita e ceduta nell'ambito dell'area di intervento.*

*Sul lato di Via Domenico Ghidoni potrà essere previsto un nuovo accesso carrai con arretramento stradale in funzione degli automezzi industriali. L'intervento di ampliamento è subordinato alla certificazione di qualità ambientale EMAS o equivalente su tutta l'azienda.*

#### 14.6 Prescrizioni ambientali

La superficie fondiaria sistemata a verde dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone e/o dune alberate, composte da alberi nella quantità sopra indicata frammisti ad essenze arbustive. La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

### ART. 15 ZONA D2 – AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI CONSOLIDAMENTO

15.1 Si tratta di aree destinate ad insediamenti artigianali o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi, al fine di migliorare la compatibilità ambientale delle attività produttive stesse.

#### 15.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	INDUSTRIA MANIFATTURIERA (tranne le destinazioni non ammissibili) COSTRUZIONI
--------------------------	------------	--

## Norme tecniche di attuazione

	Complementari	<p>Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio con SIp <math>\leq</math> 120,00 mq per unità produttiva, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale all'attività produttiva)</p> <p>Autosaloni ed esposizioni merceologiche (attività espositive e di vendita della produzione, nonché uffici direzionali dell'azienda insediata, nel limite del 50% della SIp)</p> <p>Ristoranti e bar nel limite del 15% della SIp fino ad un massimo di 250 mq</p> <p>RIPARAZIONE DI VEICOLI</p> <p>TRASPORTI E SPEDIZIONI</p> <p>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</p> <p>SERVIZI DI SICUREZZA</p> <p>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</p>
Destinazioni non ammissibili		<p><b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp <math>\leq</math> 120,00)</p> <p>TUTTE LE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE (di cui alla Parte I, lettere A e B dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509)</p> <p>INDUSTRIA ESTRATTIVA</p> <p>Preparazione, tintura e confezione di pellicce</p> <p>Preparazione e concia del cuoio</p> <p>Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari</p> <p>Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali</p> <p>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche</p> <p>Recupero e preparazione per il riciclaggio</p> <p>Centrali termoelettriche</p> <p>Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività</p> <p>Inceneritori</p> <p>Industrie chimiche</p> <p>Petrolio: raffinerie</p> <p>TUTTE LE INDUSTRIE INSALUBRI DI SECONDA CLASSE (di cui alla Parte II, lettera A dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509)</p> <p>ESERCIZI DI VICINATO</p> <p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>Autosaloni ed esposizioni merceologiche (attività espositive e di vendita della produzione), nonché uffici direzionali dell'azienda insediata, oltre il limite del 50% della SIp</p> <p>Ristoranti e bar oltre il limite del 15% della SIp e con SIp superiore a 250 mq</p> <p>ALBERGHI</p> <p>CAMPEGGI ED ALTRI ALLOGGI PER BREVI SOGGIORNI</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)</b></p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA</p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA</p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI</p> <p>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI</p> <p>ATTREZZATURE SOCIALI</p> <p>ATTREZZATURE CULTURALI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p>

	Aree per circhi Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO
--	---

### 15.3 Indici urbanistici

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $I_p = 15\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_c$  tra edifici produttivi secondari e zone residenziali = 10,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).  
In caso di presenza di parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi e aiuole, la distanza dalla strada pubblica potrà essere derogata purché sia garantita la distanza minima di 10,00 m dalla mezzera della strada.
- $N_p = 1 \text{ albero/50mq di Slp}$

### 15.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c);
- nuove costruzioni (art. 3, c. 1, lett. e);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

Tramite Piano Attuativo sono inoltre consentite:  
ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT stesso, è ammesso (purché non sia già sfruttato dopo l'entrata in vigore del PRG 2005) l'ampliamento a tantum della superficie coperta anche oltre il limite massimo consentito fino ad un massimo del 10%, nel rispetto degli altri indici di zona con possibilità di deroga al solo indice di permeabilità  $I_p$ ; sono fatte salve le soglie dimensionali previste all'art. 4.3, oltre le quali l'ampliamento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, non vietate dalle presenti norme e che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare la autorizzazione, previo nulla-osta da parte della A.S.L. competente in caso di deroga al R.L.I..

## 15.5 Prescrizioni particolari

I carri ponte su piazzali, i silos e , le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, ecc., non costituenti vani chiusi accessibili agli addetti, non concorrono alla determinazione della superficie coperta e possono andare in deroga all'altezza massima di zona.

I parcheggi coperti realizzati in strutture metalliche o in legno, aperti su tutti i lati, non sono computati come superficie coperta, né come superficie lorda di pavimento.

Le acque meteoriche dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo e smaltite con le modalità previste dal regolamento di fognatura.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

## 15.6 Prescrizioni ambientali

La superficie fondiaria sistemata a verde dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone e/o dune alberate, composte da alberi nella quantità sopra indicata frammisti ad essenze arbustive. La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

**ART. 16 ZONA D3 – AREE PRODUTTIVE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

16.1 Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti e complete.

## 16.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	PRODUTTIVO SECONDARIO, CON ESCLUSIONE DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE DI CUI ALLA PARTE I, LETTERE A E B DELL'ALLEGATO DEL D.M. 5.9.94 N. 509
	Complementari	Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio con SIp ≤ 120,00 mq per unità produttiva, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale all'attività produttiva) <i>Uffici direzionali dell'azienda insediata non oltre il 50% della SIp</i> RIPARAZIONE DI VEICOLI TRASPORTI E SPEDIZIONI ATTREZZATURE TECNOLOGICHE SERVIZI DI SICUREZZA
Destinazioni non ammissibili		<b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00) TUTTE LE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE (di cui alla Parte I, lettere A e B dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509) INDUSTRIA ESTRATTIVA Preparazione, tintura e confezione di pellicce Preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria, selleria e calzature Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili

	<p>nucleari</p> <p>Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali</p> <p>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche</p> <p>Recupero e preparazione per il riciclaggio</p> <p>Centrali termoelettriche</p> <p>Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività</p> <p>Inceneritori</p> <p>Industrie chimiche</p> <p>Petrolio: raffinerie</p> <p>ESERCIZI DI VICINATO</p> <p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>ALBERGHI</p> <p>CAMPEGGI ED ALTRI ALLOGGI PER BREVI SOGGIORNI</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)</b></p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA</p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA</p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI</p> <p>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI</p> <p>ATTREZZATURE SOCIALI</p> <p>ATTREZZATURE CULTURALI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p> <p>Aree per circhi</p> <p>Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p>
--	--

### 16.3 Indici urbanistici

- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- $R_c = \text{esistente}$
- $I_p = 15\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c = \text{pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a } 5,00 \text{ m}$
- $D_c \text{ tra edifici produttivi secondari e zone residenziali} = 10,00 \text{ m}$
- $D_s = 5,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).
- $N_p = 1 \text{ albero/50mq di } S_{lp}$

### 16.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);

- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

L'Amministrazione comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, non vietate dalle presenti norme e che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare la autorizzazione, previo nulla-osta da parte della A.S.L. competente in caso di deroga al R.L.I..

#### 16.5 Prescrizioni particolari

I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, ecc., non costituenti vani chiusi accessibili agli addetti, non concorrono alla determinazione della superficie coperta e possono andare in deroga all'altezza massima di zona.

I parcheggi coperti realizzati in strutture metalliche o in legno, aperti su tutti i lati, non sono computati come superficie coperta, né come superficie lorda di pavimento.

Le acque meteoriche dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo e smaltite con le modalità previste dal regolamento di fognatura.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

#### 16.6 Prescrizioni ambientali

La superficie fondiaria sistemata a verde dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone e/o dune alberate, composte da alberi nella quantità sopra indicata frammisti ad essenze arbustive. La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

### ART. 17 ZONA D4 – AREE PRODUTTIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO VIGENTE

17.1 Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti e convenzionate alla data di adozione del presente PGT.

#### 17.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	PRODUTTIVO SECONDARIO, CON ESCLUSIONE DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE DI CUI ALLA PARTE I, LETTERA A DELL'ALLEGATO DEL D.M. 5.9.94 N. 509
--------------------------	------------	---

## Norme tecniche di attuazione

	Complementari	<p>Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio con SIp ≤ 120,00 mq per unità produttiva, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale all'attività produttiva)</p> <p>RIPARAZIONE DI VEICOLI          TRASPORTI E SPEDIZIONI          ATTREZZATURE TECNOLOGICHE          SERVIZI DI SICUREZZA</p>
Destinazioni non ammissibili		<p><b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00)</p> <p>LE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE di cui alla Parte I, lettera A dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509</p> <p>INDUSTRIA ESTRATTIVA</p> <p>Preparazione, tintura e confezione di pellicce</p> <p>Preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria, selleria e calzature</p> <p>Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari</p> <p>Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali</p> <p>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche</p> <p>Recupero e preparazione per il riciclaggio</p> <p>Centrali termoelettriche</p> <p>Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività</p> <p>Inceneritori</p> <p>Industrie chimiche</p> <p>Petrolio: raffinerie</p> <p>ESERCIZI DI VICINATO</p> <p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>ALBERGHI</p> <p>CAMPEGGI ED ALTRI ALLOGGI PER BREVI SOGGIORNI</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)</b></p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA</p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA</p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI</p> <p>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI</p> <p>ATTREZZATURE SOCIALI</p> <p>ATTREZZATURE CULTURALI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p> <p>Aree per circhi</p> <p>Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p>

## 17.3 Modalità di intervento

Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al medesimo regime previsto dalle norme della zona D1.

**17.4 SUAP convenzionato**

L'area indicata in Tavola PR 03 con la dicitura "SUAP convenzionato" è soggetta ai termini convenzionali stipulati a seguito dell'approvazione del SUAP (atto del Notaio Cisotto n. 118969/17381). Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, le parti non edificate perderanno i diritti edificatori e saranno di fatto riclassificate in zone a "verde di salvaguardia".

**17.5 Area FERROSIDER**

L'area posta lungo via Industriale è soggetta a Piano attuativo vigente, modificato con convenzione stipulata tra la proprietà e la P.A. Il peso insediativo della zona non è tuttavia mutato, né gli altri parametri a cui è sottoposta l'area secondo la convenzione vigente.

Nello specifico:

- la porzione d'area indicata con la lettera "a" con destinazione *parte "D4" senza potenzialità edificatoria e parte servizi pubblici*.
- la porzione d'area indicata con la lettera "b" diminuisce di 2.000 mq di Slp la potenzialità edificatoria;
- i 2.000 mq di superficie generati nell'area "b" possono essere traslati nell'area identificata con la lettera "c";
- nell'area identificata con la lettera "d" la proprietà deve realizzare opere di mitigazione dell'impatto visivo e acustico rispetto alle aree residenziali adiacenti, mediante la realizzazione di un rilevato piantumato di estensione prevalente nord-sud, lungo tutto la dimensione verticale dell'area; tale sistemazione vale quale area di compensazione ecologica preventiva.

**ART. 18 ZONA D5 – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI DA CONVENZIONARSI**

18.1 Si tratta di aree prevalentemente libere in contiguità con insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi. Gli interventi in tali aree sono soggetti a stipula di convenzione urbanistica secondo quanto specificato nel seguito e finalizzati alla migliore dotazione di impianti tecnologici, al miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive, nonché alla migliore fruizione degli standard urbanistici.

**18.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni ammissibili	Principale	PRODUTTIVO SECONDARIO, CON ESCLUSIONE DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE DI CUI ALLA PARTE I, LETTERA A DELL'ALLEGATO DEL D.M. 5.9.94 N. 509
--------------------------	------------	---

	Complementari	<p>Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio con SIp ≤ 120,00 mq per unità produttiva, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale all'attività produttiva)</p> <p>RIPARAZIONE DI VEICOLI          TRASPORTI E SPEDIZIONI          ATTREZZATURE TECNOLOGICHE          SERVIZI DI SICUREZZA</p>
Destinazioni non ammissibili	<p><b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00)</p> <p>LE INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE di cui alla Parte I, lettera A dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509</p> <p>INDUSTRIA ESTRATTIVA</p> <p>Preparazione, tintura e confezione di pellicce</p> <p>Preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria, selleria e calzature</p> <p>Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari</p> <p>Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali</p> <p>Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche</p> <p>Recupero e preparazione per il riciclaggio</p> <p>Centrali termoelettriche</p> <p>Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività</p> <p>Inceneritori</p> <p>Industrie chimiche</p> <p>Petrolio: raffinerie</p> <p>ESERCIZI DI VICINATO</p> <p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>ALBERGHI</p> <p>CAMPEGGI ED ALTRI ALLOGGI PER BREVI SOGGIORNI</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)</b></p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA</p> <p>ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA</p> <p>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA</p> <p>ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI</p> <p>ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI</p> <p>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI</p> <p>ATTREZZATURE SOCIALI</p> <p>ATTREZZATURE CULTURALI</p> <p>ATTREZZATURE RELIGIOSE</p> <p>Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse</p> <p>Locali da ballo e simili</p> <p>Aree per circhi</p> <p>Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p>	

### 18.3 Indici urbanistici

- Uf = 0,75 mq/mq
- Rc = 40%
- Ip = 15%

- H = 12,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Dc tra edifici produttivi secondari e zone residenziali = 10,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).
- Np = 1 albero/50mq di SIp

#### 18.4 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);

Fatte salve le convenzioni in essere, ogni ulteriore intervento secondo le modalità sotto elencate, è soggetto a Piano Attuativo:

- nuove costruzioni (art. 3, c. 1, lett. e);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

L'Amministrazione comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, non vietate dalle presenti norme e che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare la autorizzazione, previo nulla-osta da parte della A.S.L. competente in caso di deroga al R.L.I..

#### 18.5 Prescrizioni particolari

I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, ecc., non costituenti vani chiusi accessibili agli addetti, non concorrono alla determinazione della superficie coperta e possono andare in deroga all'altezza massima di zona.

I parcheggi coperti realizzati in strutture metalliche o in legno, aperti su tutti i lati, non sono computati come superficie coperta, né come superficie lorda di pavimento.

Le acque meteoriche dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo e smaltite con le modalità previste dal regolamento di fognatura.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

All'atto di un nuovo convenzionamento si dovrà prevedere l'accesso al comparto, a totale carico del lottizzante, mediante la realizzazione di un collegamento diretto con la BRE.BE.MI..

## 18.6 Prescrizioni ambientali

Ai sensi dell'art. 10 dell'elaborato DP30 "Obiettivi e criteri del Documento di piano (con schede d'Ambito)" del Documento di piano, all'atto del nuovo convenzionamento si applicherà il metodo della compensazione ecologica preventiva.

La superficie sistemata a verde dovrà essere posizionata sul perimetro est del comparto, al fine di creare un'adeguata fascia tampone e/o dune alberate rispetto al Borgo di Lovernato.

La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

**ART. 19 ZONA D6 – AREE TERZIARIE - COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO**

19.1 Si tratta di zona destinata ad insediamenti produttivi terziari (segnatamente commerciali) o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da trasformarsi mediante Piano Attuativo.

## 19.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	ESERCIZI DI VICINATO MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON Sv ≤ 400MQ ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE
	Complementari	Residenza (con un massimo di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00) ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALBERGHI RISTORANTI E BAR POSTE E TELECOMUNICAZIONI ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI ATTREZZATURE ASSISTENZIALI ATTREZZATURE SOCIALI ATTREZZATURE CULTURALI SERVIZI DI SICUREZZA
Destinazioni non ammissibili		<b>RESIDENZA</b> (con esclusione di n. 1 alloggio di servizio per unità produttiva con SIp ≤ 120,00) <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON Sv > 400MQ GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ATTREZZATURE RELIGIOSE

---

**19.3** Indici urbanistici:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $R_c = 60\%$
- $I_p = 50\%$
- $H = 8,00$  m
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_c$  tra edifici produttivi terziari e zone residenziali = 10,00 m
- $D_s = 5,00$  m, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001)
- $N_p = 1$  albero/50mq di  $S_p$

**19.4** Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

Tramite Piano Attuativo sono inoltre consentite:

- nuove costruzioni;
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

**19.5** Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT stesso e con Superficie lorda di pavimento esistente pari o superiore rispetto a quanto consentito dagli indici urbanistici, è ammesso (purché non già sfruttato) l'ampliamento una tantum con un massimo del 10% della  $S_{lp}$ , anche senza ricorso a Piano Attuativo, anche per medie strutture di vendita esistenti con  $S_v > 400$ mq, purché il rapporto di copertura non ecceda il 75% del terreno di pertinenza.

Per l'area identificata dal simbolo grafico ( ■ ) valgono le norme contenute nella Convenzione Urbanistica vigente alla data di adozione del PGT.

*Per l'area identificata dal simbolo grafico ( ● ) è prevista la possibilità di sopralzo di un piano dell'edificio esistente, in deroga alle norme contenute nella Convenzione Urbanistica vigente alla data di adozione del PGT. Tale ampliamento è consentito a fronte di uno standard pari al 100% della  $S_{lp}$ , aggiuntivo rispetto a quello dovuto ai sensi dell'art. 3.3 delle Norme del Piano dei Servizi. Nell'ambito del permesso di costruire convenzionato potranno essere previste opere di utilità pubblica il cui costo di realizzazione potrà essere scomputato dalla monetizzazione dello standard dovuto.*

---

**ART. 20 ZONA PR – SISTEMA DEL PARCO RURALE**

20.1 Il PGT individua un sistema di zone ambientalmente integrate, che costituiscono un parco rurale finalizzato a ricostituire la reticolarità ecologica (*art. 9 PdS*). Il parco rurale antepone le valenze ambientali e paesaggistiche all'aspetto puramente produttivo delle zone agricole tradizionali. Esso si articola in quattro zone:

- Zona E1: produttiva agricola
- Aree periurbane di salvaguardia ecologica
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (rete ecologica e aree di compensazione ecologica)

20.2 Divieti generali

In tutte le zone del Sistema di parco rurale sono sempre vietate:

- le attività di escavazione aventi qualsivoglia finalità,
- l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo,
- la movimentazione di terra,
- la realizzazione di parcheggi interrati,
- le modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche
- l'impermeabilizzazione delle "strade bianche" esistenti,
- la chiusura al pubblico transito delle strade esistenti,
- la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale,
- il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno in scoline collegate alla rete fognaria comunale;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura,
- la posa di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo,
- il danneggiamento o l'abbattimento di alberi aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,00 metri dal piano di campagna, superiore a 0,40m.

20.3 Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale

In tutte le aree del Sistema di Parco rurale devono essere rispettate le seguenti norme:

Manufatti edilizi: negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi; le facciate potranno essere ultimate in pietra a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del comune.

Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% e il 35% ed essere costituite da manto in coppi.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc..

Le ristrutturazioni e gli eventuali ampliamenti consentiti dovranno evitare la giustapposizione al corpo di fabbrica di corpi leggibili come aggiunti per dimensione e materiali, ad eccezione di portici per un'estensione minore o uguale al 20% della Slp esistente e tettoie sporgenti per non più di 2,00 m in pianta e di larghezza non superiore all'apertura corrispondente, ove non espressamente vietati.

Il fondo stradale esistente di sentieri e strade poderali di origine storica, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
- per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
- sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi.

Le murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;

In ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria. La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

---

Nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali;

#### 20.4 Prescrizioni particolari

Nelle zone del Sistema a parco rurale è sempre consentita:

- la realizzazione di nuovi accessi carrai agli edifici esistenti solo per l'estensione minima indispensabile al collegamento con la viabilità esistente e solo nel caso di assenza di accessi praticabili già esistenti sulla stessa proprietà;
- la realizzazione di opere di recinzione delle proprietà, utilizzando esclusivamente staccionate in legno, siepi o rete metallica e piantini in ferro, con un'altezza massima di 1,5m e uno spazio libero inferiore di 0,20 m; le recinzioni sono ammesse per esigenze di tutela di aree edificate e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche; recinzioni temporanee sono ammesse per il pascolo semibrado bovino ed equino, ovvero per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree d'intervento, o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità; le recinzioni dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua e non devono in nessun caso essere di intralcio alla libera circolazione della fauna selvatica e alla fruizione di percorsi pedonali e sentieri.
- l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili di iniziativa pubblica;
- l'edificazione di chioschi per il ristoro, le informazioni turistiche e la sosta, esclusivamente lungo i sentieri pedonali e le piste ciclabili;
- salvo specifici divieti nelle quattro zone, nelle aree del Sistema di parco rurale sono sempre consentite le attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale.

##### **20.4.1 Zona E1 – Produttiva agricola**

20.4.1.1 La zona omogenea E1 è destinata all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra e alla silvicoltura.

In tale zona sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile 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'articolo 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Ai fini del calcolo della superficie aziendale possono essere ricomprese anche le aree classificate in zona "aree periurbane di salvaguardia ecologica" e le aree del Sistema di parco rurale ricomprese nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario, dei corsi d'acqua e cimiteriale.

È consentito computare nella superficie aziendale, al fine dell'applicazione delle percentuali di superficie coperta, le aree aziendali presenti nei territori dei comuni contermini.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati 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 della L.R. 12/2005 e s.m.i., 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;

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 trascriversi 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 all'art. 60, c. 1, lettera b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., 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.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi al fondo è ammessa solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Pertanto le istanze per la realizzazione di nuovi edifici residenziali dovranno verificare e dimostrare tale impossibilità.

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 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### 20.4.1.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b>
	Complementari	RESIDENZA ORDINARIA, nei limiti di cui ai commi seguenti
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA ORDINARIA, oltre i limiti di cui ai commi seguenti RESIDENZA COLLETTIVA <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> <b>PRODUTTIVO TERZIARIO</b> <b>SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE</b>

#### 20.4.1.3 Indici urbanistici

Ai sensi dell'art. 59, c. 3 della L.R. 12/05 e s.m.i.:

- If per l'abitazione dell'imprenditore agricolo esistente alla data di adozione del PGT) = 0,03 mc/mq (+20% per le aziende

- 
- Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive = 10% dell'intera superficie aziendale (+20% per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT)
  - H per la residenza e per le infrastrutture agricole = 8,00 m
  - H per silos e volumi tecnici = 10,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
  - Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

Per le serre:

- If per l'abitazione dell'imprenditore agricolo = 0,06 mc/mq (+20% per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT)
- Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:
  - attrezzature agricole per le aziende orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale (+20% per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT)
  - serre = 40% dell'intera superficie aziendale (+20% per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT)
- H per la residenza = 7,50 m
- H per le serre = 6,00 m
- Dc per la residenza e per le attrezzature agricole = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Dc (da altri edifici produttivi) = 10,00 m;
- Dc (da edifici residenziali della medesima proprietà) = 10,00 m;
- Dc (da edifici residenziali di altra proprietà) = 25,00 m;
- Dc (dai corsi d'acqua) = 20,00 m;
- Dc (dalle cascate storiche) = 100,00 m;
- Dc (da edifici assoggettati a vincolo) = 100,00 m;
- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

#### 20.4.1.3 Prescrizioni generali

La progettazione di edifici, dei manufatti e di sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. Per la realizzazione di nuove stalle e per gli edifici ad uso agricolo in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni composte di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

Non sono ammesse abitazioni o altri edifici con copertura piana al fine di mitigare l'effetto di estraneazione tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. È prescritta l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali. Sono esclusi altri tipi di rivestimento e la realizzazione di superfici vetrate ampie o di tipo continuo a nastro.

---

Le nuove costruzioni dovranno inoltre:

- utilizzare tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale;
- avere una loro compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascate storiche;
- tendere a costituire insediamenti complessi evitando il sorgere di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto;
- rispettare nella giacitura gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria.

Nei casi in cui siano ammesse le attività di agriturismo, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

#### 20.4.1.3 Prescrizioni particolari

*Nell'area indicata con il simbolo "C" è consentita la speciale attività cinofila, con cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti non più adibiti ad attività agricola per uso promiscuo con attività di servizio di interesse pubblico e complementari alle attività di cinofilia, custodia, addestramento cani. L'intervento sull'area è da sottoporre a permesso di costruire convenzionato che preveda uno standard di qualità aggiuntivo a quelli dovuti per il cambio di destinazione d'uso pari al 30% della SLP esistente ed un progetto di insieme che preveda anche le mitigazioni ambientali. Gli importi delle eventuali monetizzazioni di aree a standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere scomputati dal costo delle opere extra-comparto richieste dall'Amministrazione, anche al fine di garantire un consono accesso all'area, secondo quanto previsto dall'art. 45 L.R. 12 del 2005.*

#### 20.4.2 Aree periurbane di salvaguardia ecologica

20.4.2.1 Si tratta di aree destinate alla tutela delle porzioni di territorio non urbanizzato a contorno del tessuto urbano consolidato e alla conservazione dell'attività produttiva agricola in essere.

Sono aree in cui è consentito l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti, evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti.

Tali limitazioni sono finalizzate al mantenimento del quadro paesaggistico generale ed alla salvaguardia dei profili naturali. Le aree in oggetto sono comunque computabili nella superficie aziendale ai fini della edificazione in altre zone agricole.

#### 20.4.2.2 Modalità di intervento per le aziende agricole esistenti

Le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT possono:

- 
- realizzare gli ampliamenti percentuali ai sensi dell'Art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i., in base a motivate esigenze supportate da apposito piano aziendale e comunque subordinatamente alla verifica di sensibilità paesistica;
  - realizzare un solo alloggio per una  $S_{lp} \leq 120\text{mq}$  per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nel caso l'azienda ne sia priva.

Sono inoltre ammessi interventi motivati esclusivamente con la necessità di adeguamento delle strutture esistenti alla normativa di carattere igienico-sanitario finalizzata al conseguimento di condizioni di benessere animale e salubrità ambientale emanate da enti sovraordinati a parità di capacità produttiva e dovranno conseguire anche un miglioramento dell'inserimento ambientale delle strutture con riferimento a: materiali, colori, quinte verdi e pendenze delle falde di copertura.

Tali ampliamenti dovranno rispettare ogni altro parametro, in particolare altezze e distanze, di cui al punto 20.4.1 delle presenti norme.

#### 20.4.2.3 Categorie di intervento

Le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT sono assoggettate agli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d) nel rispetto del sedime e delle altezze preesistenti, senza cambio di destinazione d'uso.

#### **20.4.3 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Si tratta di zone non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. e, punto 3) della L.R. 12/05 e s.m.i.. In tali zone è vietata qualsiasi tipo di edificazione e di realizzazione di manufatti.

Sono ammessi soltanto interventi destinati ad accogliere iniziative legate alle attività di mitigazione, compensazione ambientale ecologica e paesaggistica e di potenziamento del patrimonio ecologico.

L'area contornata con linea tratteggiata ed individuata con la lettera SP potrà essere oggetto di utilizzo a servizi pubblici individuati dall'Amministrazione Comunale con la possibilità di realizzazione di manufatti a carattere precario.

#### **20.4.4 Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (rete ecologica e aree di compensazione ecologica)**

Si tratta di zone di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. e, punto 2) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., identificate dal PGT come elementi costituenti la Rete ecologica comunale. In tali zone è vietata qualsiasi tipo di edificazione e di realizzazione di manufatti.

---

Sono ammessi soltanto interventi destinati ad accogliere iniziative legate alle attività di mitigazione, compensazione ambientale ecologica e paesaggistica e di potenziamento del patrimonio ecologico che dovranno essere messi in atto con specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale oppure approvato dall'Amministrazione Comunale redatto da agronomo abilitato, in attuazione della Rete Ecologica Comunale.

#### **20.4.5 Edifici extragricoli esistenti nel Sistema del Parco rurale**

20.4.5.1 Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 10, c. 4, il PGT identifica quali edifici extragricoli esistenti in area agricola nelle Tavole PR 01 e PR 02 con apposita simbologia grafica gli edifici esistenti che non evidenziano rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.

Tali edifici sono individuati con apposita simbologia grafica.

- r = residenza non agricola
- p = attività produttive e loro residenze di servizio
- s = attività terziarie

20.4.5.2 Per tali edifici il PGT riconosce la caratterizzazione di fabbricato non più adibito ad attività agricola, consentendone quindi il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la categoria d'uso di cui alla lettera con cui sono identificati (di cui al punto precedente) o alla categoria d'uso agricolo.

20.4.5.3 Modalità di intervento per gli edifici esistenti

Per gli edifici esistenti, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

20.4.5.4 Norme generali

È pure consentita la realizzazione di piscine ad esclusivo uso privato e con vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale; essi dovranno essere realizzati entro una distanza non superiore a 50,0m dall'edificio principale.

20.4.5.5 Norme particolari

Per l'edificio identificato con la lettera "As" è consentita, con permesso di costruire convenzionato, la ristrutturazione e il cambio d'uso senza aumento della SIp e della Sc esistenti. Il cambio d'uso da "produttivo" a "attività direzionale a carattere formativo" potrà attuarsi su una superficie massima di 250 mq. La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione degli standard previsti dal Piano dei Servizi, la riqualificazione della viabilità esistente con la realizzazione di un'intersezione a circolazione rotatoria tra le vie Unità d'Italia e Monte Grappa e, stante il coinvolgimento di territorio appartenente ai Comuni di Ospitaletto e Passirano, previo accordo di programma fra le Amministrazioni interessate. Eventuali strutture temporanee accessorie all'attività che non si configurino quali volumi ma che costituiscono superficie coperta, potranno essere autorizzate solo in via precaria con preventiva autorizzazione della società concessionaria della via Autostradale e concorreranno alla determinazione del contributo afferente al costo di costruzione come Snr.

*Gli importi delle eventuali monetizzazioni di aree a standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere scomputati dal costo delle opere extra-comparto di viabilità d'accesso all'area, secondo quanto previsto dall'art. 45 L.R. 12 del 2005.*

*Per il lotto identificato con la lettera "Ar" è consentita, con permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di 1.500 mc di volumetria residenziale, comprensiva del volume esistente alla data di adozione del PGT.*

#### **20.4.6 Edifici dismessi dall'attività agricola in aree agricole**

20.4.6.1 Si tratta degli edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché delle attrezzature agricole dismessi dall'attività produttiva agricola

20.4.6.2 Modalità di intervento per gli edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda

Tali edifici, se dismessi da almeno tre anni e compresi nelle zone del Sistema di parco rurale, possono essere sottoposti alle seguenti modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d), per il recupero delle strutture esistenti.

La dismissione da almeno tre anni è attestata dalla provincia sulla base delle comunicazioni di interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse, munite degli estremi di trasmissione alla provincia.

Gli interventi di recupero degli edifici dovranno garantire l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti; mantenere integralmente i porticati e i loggiati (che non sono computabili come volume recuperabile) sia nelle caratteristiche dimensionali che materiche. Le superfetazioni e gli edifici e manufatti prefabbricati in metallo e/o calcestruzzo di moderna fattura andranno demoliti.

Tali recuperi dovranno rispettare ogni altro parametro, in particolare altezze e distanze, di cui alle presenti norme (punto 20.4.1).

È consentita la realizzazione di piscine ad esclusivo uso privato e con vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale e campi da tennis; essi dovranno essere realizzati entro una distanza non superiore a 50,0m dall'edificio principale.

20.4.6.3 Destinazioni d'uso per gli edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda

Il cambio di destinazione d'uso è sempre possibile verso la destinazione agricola o per residenza, attività ricettive, ristoranti, bar e servizi pubblici o di pubblico interesse.

#### 20.4.6.4 Modalità di intervento per le attrezzature agricole

Tali edifici, se dismessi da almeno tre anni e compresi nelle zone del Sistema di parco rurale, possono essere sottoposti alle seguenti modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);

e per il recupero delle sole parti dell'impianto storico mediante Piano di Recupero.

- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

Non sono recuperabili le attrezzature non facenti parte dell'impianto storico, quali ricoveri attrezzi e stalle realizzati con strutture prefabbricate in c.a. o ferro.

La dismissione da almeno tre anni è attestata dalla Provincia sulla base delle comunicazioni di interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse, munite degli estremi di trasmissione alla provincia.

Gli interventi di recupero degli edifici dovranno garantire l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti; mantenere integralmente i porticati e i loggiati (che non sono computabili come volume recuperabile) sia nelle caratteristiche dimensionali che materiche. Le superfetazioni e gli edifici e manufatti prefabbricati in metallo e/o calcestruzzo di moderna fattura andranno demoliti.

Tali recuperi dovranno rispettare ogni altro parametro, in particolare altezze e distanze, di cui alle presenti norme (punto 20.4.1).

#### 20.4.6.5 Destinazioni d'uso per le attrezzature agricole

Il cambio di destinazione d'uso è sempre possibile verso la destinazione agricola o per residenza, attività ricettive, ristoranti, bar e servizi pubblici o di pubblico interesse.

#### 20.4.6.6 Prescrizioni generali

Ogni intervento sugli edifici esistenti dovrà essere sottoposto ad un insieme sistematico di opere volte alla riorganizzazione ambientale e alla valorizzazione paesaggistica.

Si dovrà provvedere ad una adeguata piantumazione lungo i confini del lotto rivolta verso le aree esterne, al fine di barrierare visivamente la percezione dell'immobile.

#### 20.4.6.7 Prescrizioni particolari

All'edificio denominato "Cascina Sigismondi" perimetrato in colore nero e individuato con la lettera CS, è consentita la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volumetria con possibilità di trasferimento dei volumi entro 30 m dal sedime attuale. Le destinazioni consentite sono: residenza extra agricola, attività agrituristica, ristoranti e bar, secondo le percentuali da stabilirsi in sede di piano attuativo.

Il complesso edilizio denominato "cascina Odasia" perimetrato in colore nero e individuato con la lettera CO, sito in via Cascina Odasia e la cascina Grassella perimetrato in colore nero e individuato con la lettera CG, potranno essere oggetto di recupero, tramite Piano di Recupero, nell'ambito di un progetto generale che, rispettando i caratteri connotativi essenziali dell'intero complesso, le renda utilizzabili come residenza. Sul percorso di collegamento tra via Trepola e via Martiri della Libertà è istituita una servitù di passaggio ciclopedonale.

Per l'edificio denominato "Cascina Voliera" perimetrato in colore nero e individuato con la lettera CV, è consentita la ricostruzione del volume da demolirsi per la realizzazione di percorso ciclopedonale su via Trepola pari al doppio del volume demolito previa cessione gratuita del sedime necessario per la realizzazione del percorso ciclopedonale.

#### **ART. 21 DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLEVAMENTI DI BESTIAME**

21.1 Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni di edifici per l'allevamento, stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dall'autorità sanitaria locale fatto salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

21.2 Per riconversione si intende una modifica d'uso dell'edificio quale effetto dalla modifica della tipologia di allevamento insediato.

21.3 I ricoveri per gli animali ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di acqua potabile. Devono essere agevolmente pulibili, lavabili, disinfettabili e in ogni caso devono rispettare tutte le disposizioni di carattere igienico sanitario previste dalla normativa vigente disposta dalle autorità sanitarie medesime in particolare la deliberazione n° 797 del 17/11/2003 prot. 79977 che si intende richiamata, salvo quanto diversamente indicato dalle presenti norme.

21.4 Distanze per gli allevamenti e i relativi edifici

Le distanze fissate per gli allevamenti sono determinate come segue:

- la distanza è misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla sagoma della stalla
- comportano distanza le aree del tessuto consolidato, le aree in trasformazione o le aree di trasformazione con destinazione principale residenziale, commerciale, terziaria, produttiva o a servizio; per le aree a servizi si precisa che fanno eccezione le aree a verde e di mitigazione ambientale in fregio alle infrastrutture esterne al centro abitato.

Tali distanze valgono, secondo il principio della reciprocità, anche per la localizzazione di nuovi edifici agricoli o non agricoli – come sotto meglio specificati –, nonché per le variazioni di destinazione d'uso delle aree comportanti riduzione delle fasce di rispetto.

Gli spazi pubblici non destinati a strutture di interesse pubblico (amministrative, scolastiche, socio-sanitarie, assistenziali o altro), ovvero per aree a parcheggio, piazze o verdi di arredo e mitigazione, potranno essere oggetto di deroghe del Sindaco con parere favorevole della Giunta comunale.

Allevamenti	DA AREE DESTINATE A FUNZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TERZIARIE, PRODUTTIVE O A SERVIZIO DA PGT	STESSA PROPRIETÀ		AZIENDE CONFINANTI	
		DA ABITAZIONI	DA EDIFICI PRODUTTIVI O DI ALLEVAMENTO	DA CASE ISOLATE E ABITAZIONI	DA EDIFICI PRODUTTIVI O DI ALLEVAMENTO
Allevamenti a carattere familiare (come definiti dal R.A. della L.R. 37/93 art. 1.4 - DGR 6/17149/96 modificata dalla DGR 6/34964/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	20 m	0 m	50 m	20 m
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bovini – Equini (tranne vitelli a carne bianca) con numero max 150 capi e comunque con peso vivo max allevabile 700 ql.;</li> <li>- Ovini – Caprini con Numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql.;</li> <li>- Suini – Vitelli a carne bianca con numero max 50 capi e comunque con peso vivo max allevabile 50 ql.;</li> <li>- Conigli con numero max allevabile 1000 capi;</li> <li>- Polli – Galline ovaiole – Tacchini – Anatre – Faraone – Struzzi con numero max 2000 capi e comunque con peso vivo max allegabile 200 ql.</li> <li>- Allevamenti di Cani e Pensioni per cani</li> </ul>	200 m	20 m	0 o 10 m	50 m	20 m
Bovini – Ovini – Equini – Caprini – Suini – Conigli – Galline ovaiole – Tacchini – Anatre – Faraone – Struzzi Con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	50 m	0 o 10 m	100 m	100 m
Animali da Pelliccia	500 m	100 m	0 o 10 m	100 m	100 m

### 21.5 Strutture esistenti per allevamenti in aree agricole

Nelle strutture di allevamento esistenti in area agricola che non rispettano i limiti di distanza fissati per gli allevamenti

È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammesso l'ampliamento purché siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- non comportino una diminuzione delle distanze già in essere;
- le opere siano legate esclusivamente all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato nell'ultimo permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore del presente PGT o, in assenza di autorizzazione, sulla base della potenzialità documentabile sulla struttura esistente nel rispetto della normativa sul benessere animale.

È ammessa la riconversione, ovvero la modifica della tipologia di allevamento, quando siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- la riconversione comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e senza che vi sia aumento del peso vivo rispetto a quello autorizzato nell'ultimo permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo o, in assenza di autorizzazione, sulla base della potenzialità documentabile sulla struttura esistente nel rispetto della normativa sul benessere animale;

- la struttura sia ubicata a più di 200 metri dal limite esterno delle aree del tessuto consolidato, in trasformazione o di trasformazione a destinazione residenziale, commerciale, terziaria produttiva o a servizio (con le eccezioni di cui sopra) ed a distanze superiori a quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

#### 21.6 Allevamenti in aree non agricole

Per gli edifici di allevamenti posti in aree non agricole, ovvero in ambiti del tessuto consolidato ove non è ammessa la destinazione agricola o in ambiti di trasformazione è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione dei numeri di capi con obbligo di mitigazione delle molestie.

#### 21.7 Procedure per l'inoltro dell'istanza di realizzazione di nuovi allevamenti e/o ampliamenti degli allevamenti esistenti

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

La Relazione Tecnica dovrà comprendere i seguenti aspetti.

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

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

Si precisa, comunque, che i succitati dati minimi non devono essere aumentati, aumentando in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel PUA.

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

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

Piano di utilizzazione agronomica conforme.

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

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dal Regolamento della LR 37/93 in vigore. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa attuale.

Il PUA e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato.

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

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale, nominato dal Comune a spese del richiedente.

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

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di Piano Attuativo.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affitto a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno titoli abilitativi per nuovi allevamenti di grandi dimensioni o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Ospitaletto o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite di cui al regolamento attuativo della L.R. 37/93, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A. di cui al punto 2).

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di impianto di depurazione con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti.

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

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A. di cui al punto 2) potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di convenzioni con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;
- dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A.
- dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A..

#### 21.8 Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootecnici

Per apparecchiature tecnologiche a servizio di insediamenti zootecnici si intendono gli apparati tecnologici destinati alla produzione di energia, trattamento delle acque reflue, trattamento dei reflui zootecnici eventualmente destinati alla produzione di energia (biogas).

Modalità d'intervento

Sono ammessi in tutte le aree, in presenza di aziende agricole già insediate.

Le strutture dovranno essere posizionate in modo da evitare la compromissione delle visuali libere. Non devono interferire con la presenza di manufatti ed edifici di origine storica. I progetti devono essere sempre corredati da uno studio agronomico - paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e dalle rappresentazioni preventive adeguate dell'impianto progettato.

Al contorno delle nuove strutture dovranno essere messi a dimora siepi ed alberi ad alto fuso 1 ogni 6 metri.

L'accessibilità carraia dovrà sfruttare i percorsi esistenti.

In tutte le aree classificate E1, se ammessa la realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio rurale, è prescritta la redazione di uno studio agronomico - paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

## **ART. 22 ZONA A VERDE PRIVATO**

22.1 Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Su queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori.

22.2 In detta zona è ammessa solo:

- la realizzazione di parcheggi a raso;
- la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, prive di copertura, quali, ad esempio, campi da tennis e piscine, anche di pertinenza alberghiera;
- la realizzazione di accessori non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna  $H < 2,50\text{m}$ , non collegati con ambienti agibili, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili, di superficie inferiore ad 1/10 della superficie coperta del fabbricato principale e comunque non superiore a  $9\text{mq}$ ;
- la realizzazione di recinzioni delle aree potrà essere costituita da muri ciechi nell'altezza massima di 2,00 m, in alternativa alla rete metallica con piantini in ferro o alle steccionate in legno.

22.3 Modalità di intervento per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- *ristrutturazione senza incremento di volume e/o superficie coperta (art.3, c.1, let. d)*

**ART. 23 ZONA A PARCHEGGIO PRIVATO**

23.1 Dette zone sono destinate a parcheggio privato, comprensive di ogni attività relativa alla sosta dei mezzi di trasporto su gomma, ivi compresi percorsi carrabili di accesso. Sono compresi nella zona:

- parcheggi a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- autorimesse interrato, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto alla gestione del parcheggio.

## 23.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	PARCHEGGI A RASO AUTORIMESSE (MONO E MULTIPIANO)
	Complementari	VERDE PRIVATO AUTOSTAZIONI
Destinazioni non ammissibili	<b>RESIDENZA</b> <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> <b>PRODUTTIVO TERZIARIO</b> <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE SECONDARIA DI PRIMO GRADO ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI ATTREZZATURE ASSISTENZIALI ATTREZZATURE SOCIALI ATTREZZATURE CULTURALI ATTREZZATURE RELIGIOSE ATTREZZATURE RICREATIVE E DI SPETTACOLO ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO SERVIZI DI SICUREZZA	

## 23.3 Indici urbanistici

- Rc = 70%

Per le sole strutture di accesso al parcheggio:

- H = 3,00m,
- Df = 10,00 m;
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

**ART. 24 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

Ogni intervento, in qualsiasi zona del PGT, per la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti con destinazione anche parzialmente residenziale, nonché ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici, con destinazione anche parzialmente residenziale, dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a **55mq** di SIp pari ad almeno l'80% (con arrotondamento per difetto).

La presente norma non si applica:

- in caso di interventi o nuove realizzazioni di edifici mono e bi-familiari (con esclusione delle case a schiera);
- *in caso di interventi che comportino la realizzazione di un numero di unità abitative inferiore o uguale a sei;*
- in caso di interventi di edilizia economico-popolare che usufruiscano di finanziamenti pubblici (interventi sovvenzionati o agevolati).

**ART. 25 NORMATIVA COMUNALE DEL COMMERCIO****25.1 Parametri e definizioni di riferimento**

1. *Commercio all'ingrosso*: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso od al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
2. *Commercio al dettaglio*: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
3. *Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv)*: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Può essere prevista la possibilità di esporre le merci sia all'interno che all'esterno dei locali di vendita.  
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
4. *Superficie lorda agibile commerciale (Slp)*: superficie lorda dell'esercizio commerciale, comprensiva di tutti gli spazi e strutture esclusi dal conteggio della Sv come sopra indicata; sono comprese nella Slp le murature perimetrali.
5. *Esercizi di vicinato*: sono esercizi di vicinato gli esercizi con  $Sv \leq 250 \text{ m}^2$
6. *Medie strutture di vendita*: sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con Sv compresa tra  $251 \text{ m}^2$  (minimo) e  $2.500 \text{ m}^2$ , così suddivise ai fini urbanistici ed edilizi:
  - a. medie strutture di vendita con Sv compresa fra  $251 \text{ m}^2$  e  $400 \text{ m}^2$ ,
  - b. medie strutture di vendita con Sv compresa fra  $401 \text{ m}^2$  e  $2.500 \text{ m}^2$ .

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

- 25.2 Non sono consentiti, in tutto il territorio comunale, nuovi insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui all'art. 4, primo c., lett. f) del D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, ovvero per centri commerciali come definiti all'art. 4, primo c., lett. g) del D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i..

### 25.3 Dotazione di parcheggi pertinenziali (Sp)

Fatte salve le prescrizioni del Piano dei Servizi con riferimento agli standard per le diverse zone, per l'insediamento di nuove attività commerciali, dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio pertinenziale così come quantificati nel seguito.

Nel caso di interventi su immobili realizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT e già destinati ad attività commerciali che non mutano di dimensione, tale obbligo è da ritenersi assolto in quanto gli standard necessari sono già stati considerati nell'ambito del dimensionamento dei servizi.

Tutte le aree di sosta dovranno essere alberate in ragione di una pianta di alto fusto ogni 50 mq ed essere realizzate, se non in struttura, con pavimentazioni permeabili e nel rispetto dei limiti introdotti con la normativa geologica.

L'insediamento di nuove attività commerciali a seguito di nuova edificazione e/o cambio d'uso è consentito previo reperimento delle seguenti superfici a parcheggio pertinenziale (escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe e i corselli di distribuzione):

- esercizi di vicinato  $Sp \geq 50\% SIp$
- medie strutture di vendita  $Sp \geq 100\% SIp$

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo, condizioni di intralcio alla circolazione.

### 25.4 Prescrizioni particolari di zona

Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale di vani interrati autorizzati che non siano stati considerati agli effetti dell'indice volumetrico.

Il subingresso non è soggetto ad obbligo di reperimento di standard, fermo restando che in caso di eventuale ampliamento si applicano i parametri di superficie e di dotazione di standard previsti.

Nei locali nei quali, alla data di adozione del PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita con superficie superiore ai limiti indicati nel presente articolo, è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

## ART. 26 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DEGLI ALBERI MONUMENTALI

26.1 In tutte le zone a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 20%, fatte salve prescrizioni più restrittive per le diverse zone. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e parcheggi.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzione nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporto di terra e nuova vegetazione.

Sulle aree così destinate a verde non potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche e simili.

- 26.2 È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di alto fusto (ovvero aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,00 metri dal piano di campagna, superiore a 0,40m).  
L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche o forestali. L'abbattimento dovrà essere coordinato con la sostituzione con altre essenze analoghe.
- 26.3 In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.  
L'Amministrazione comunale potrà imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

#### **ART. 27 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

27.1 Si tratta di aree destinate alla localizzazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n. 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5, e s.m.i.. Le nuove installazioni potranno avvenire solamente in aree con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni adeguate (almeno 1.500mq);
- posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale;
- distanza  $\geq 1.500\text{m}$  da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
- distanza dalle abitazioni esistenti  $\geq 100\text{m}$ , fatte comunque salvo ulteriori disposizioni esistenti in materia di sicurezza che impongano distanze superiori anche in funzione dei carburanti erogati.

Nei nuovi impianti di distribuzione di carburante è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative per una  $S_v \leq 50\text{mq}$  per ogni installazione ed è fatto obbligo di prevedere anche la distribuzione del gas naturale (metano), verificate le compatibilità dell'attività con lo stato dei luoghi e delle normative vigenti.

27.2 Indici urbanistici per gli impianti per la distribuzione di carburante e le attività commerciali integrative

- $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 5\%$
- $H = 4,50 \text{ m}$
- $D_f = 100,00 \text{ m}$  ( $D_f = 10,00 \text{ m}$  per gli edifici commerciali)
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a  $5,00 \text{ m}$
- $D_s = 10,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

**27.3 Prescrizioni particolari**

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, né su aree private di pertinenza degli edifici esistenti.

Gli impianti sono sempre ammessi nelle zone D1 e D2.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, purché non ricadenti nelle classi di sensibilità 4 e 5 di cui elaborati del Documento di Piano.

**27.4** Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2, nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n. 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5 e s.m.i..

**27.5** Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distribuzione dei carburanti di uso privato.

**ART. 28 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI**

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38 e s.m.i., nonché alle deliberazioni della Giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

**ART. 29 IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE**

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione, è ammessa ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione. È necessario in ogni caso acquisire il parere dell'ARPA.

È vietata l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione nei Nuclei di antica formazione, nelle zone "B" e nel sistema di "Parco rurale" del PGT.

**ART. 30 ZONA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTO**

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree esterne di trasporto ad alta tensione ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche.

---

Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore (in particolare il Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 maggio 2008 e s.m.i.) ,in relazione alla tensione nominale d'esercizio delle linee stesse, non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti di fabbricati adibiti ad abitazioni o ad ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a 4 ore) . Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.

#### **ART. 31 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.

La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presenti norme.

L'altezza massima delle cabine non deve superare i 4,50 m, fatti salvi casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che andranno sottoposti di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

Le cabine possono essere costruite nella fasce di rispetto stradale.

#### **ART. 32 ZONA DI RISPETTO DI METANODOTTO**

Comprende le aree destinate alla protezione delle persone e cose rispetto all'esposizione ai rischi connessi alla presenza dell'infrastruttura di trasporto di gas in pressione. Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, sono vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti.

Nel caso di modifica delle condotte di gas ad alta pressione dovranno essere realizzati sulle condotte manufatti di protezione meccanica di cui all'Allegato "A" al D.M. sviluppo economico 17/04/2008.

#### **ART. 33 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO**

Nelle zone di rispetto stradale e ferroviario, indicate graficamente nelle planimetrie di PGT, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra.

Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, di impianti per la distribuzione dei carburanti e di impianti per la telecomunicazione e la telefonia mobile.

Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrato assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare a favore delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, nel limite prefissato dalla L. 122/89 di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente proprietario.

La realizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'Ente proprietario della strada o della ferrovia intendesse intervenire nella fascia stessa.

#### **ART. 34 VINCOLO CIMITERIALE**

La zona di rispetto cimiteriale è vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N° 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N° 883/57 e s.m.i..

Dette zone sono soggette a inedificabilità e le relative aree non sono computabili ai fini edificatori.

Tali aree sono destinate al rispetto ed all'ampliamento dei cimiteri e delle relative attrezzature.

Vi possono tuttavia essere consentite le sistemazioni delle recinzioni e dei giardini privati esistenti e, previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto dell'onoranza dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

#### **ART. 35 LIMITE DI RISPETTO PER LA CAPTAZIONE DELLE ACQUE SORGIVE**

In applicazione dell'art. 94 c. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., la zona di rispetto dei punti di captazione delle acque ha un'estensione circolare con raggio di 200m e centro nel punto di captazione o di derivazione.

All'interno della fascia di 200m sono comunque vietati:

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

- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta, pari a 10m di raggio dal punto di captazione.

**ART. 36 ALLINEAMENTI**

In caso di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici esistenti, l'Amministrazione comunale può – se la norma di zona lo consente – chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a 5,0m dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del PGT.

**ART. 37 NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE E NORME PER IL RETICOLO IDRICO MINORE**

- 37.1 Il PGT è supportato da uno Studio geologico del territorio comunale, il quale costituisce parte integrante del presente Piano e strumento di verifica per tutti gli interventi. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico ed in particolare alle norme per le classi di fattibilità per le azioni di piano di cui alla Tavola DP 06 e alle NTA del Documento di Piano.
- 37.2 Il territorio comunale è sottoposto alle norme dello studio del Reticolo idrico minore, di cui al parere regionale n. 11 del 28 luglio 2003 e già contenuto integralmente nel PRG in vigore. Tutte le norme dell'“Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico Minore ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002”, vanno rispettate su tutto il territorio comunale.

**ART. 38 VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

- 38.1 La documentazione progettuale da predisporre per l'ottenimento del titolo abilitativo di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva o di aree dove in passato sono state svolte attività che potrebbero aver cagionato un inquinamento, ferme restando le disposizioni di legge in materia, deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitiva delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'assenza di potenziale contaminazione nei terreni e l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo). Nel caso di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi, tale verifica deve estendersi alle acque di falda, al fine di verificare la compatibilità della nuova destinazione e l'eventuale necessità di interventi di bonifica.

---

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste. La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto. I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

- 38.2 Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione. Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".
- 38.3 Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente. Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche.

## **ART. 39 AUTORIZZAZIONE E PARCHEGGI PRIVATI**

### **39.1 autorimesse**

- a) In ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione (articolo 2 , Legge 122/89).
- b) Le autorimesse, nel rispetto dell'indice di cui al punto a) e del Rc, potranno essere realizzate anche a confine purché con H all'estradosso inferiore a 2,60 m.
- c) Le autorimesse potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto stradale di strade comunali. In tal caso il rilascio del documento autorizzativo è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune circa la non pretesa di indennizzi per tutte le opere realizzate, qualora il comune con successivi provvedimenti debba effettuare interventi che prevedono la parziale o totale demolizione delle opere. Tale procedura potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di autorimesse negli ambiti residenziali consolidati e negli ambiti di trasformazione residenziale, poste a distanza inferiore a 5,00 m dal ciglio stradale.

- 
- d) Non sarà consentita per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT il cambio di destinazione d'uso degli spazi destinati ad autorimessa ubicati nel perimetro dell'edificio, qualora non vengano contestualmente realizzate autorimesse, o reperiti effettivi spazi di parcheggio, nel rispetto delle presenti norme, e nella dotazione minima di 1 mq di autorimessa per ogni 10mc di edificio esistente, compresi i volumi oggetto di cambio di destinazione d'uso.
- e) Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dalle presenti norme, purché siano garantiti sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento (articolo 66, L.R. 12/2005 e s.m.i.).

### **39.2 parcheggi privati**

Nelle zone individuate negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole con destinazione a "Parcheggio Privato" sarà consentita esclusivamente la sosta di autoveicoli, motoveicoli, biciclette ecc. Le aree destinate a parcheggio privato dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.

## **ART. 40 PERCORSI CICLO-PEDONALI**

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati di progetto percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il DM dei Lavori Pubblici 14.06.1989 n. 236 e s.m.i..

## **ART. 41 ORTI COMUNALI**

Su aree di proprietà comunale, previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o su aree di proprietà privata in zona agricola che si convenzionino con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la formazione di orti privati.

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a 2,50m, una superficie coperta che andrà definita in sede di convenzione e sia adeguatamente schermata mediante siepe viva almeno su due lati verso lo spazio pubblico. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a 1,50m. L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

#### **ART. 42 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Tutti i progetti oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, secondo i criteri di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'allegato I alle NTA "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del Paesaggio della Provincia di Brescia" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende integralmente trascritto, assumono le classi di sensibilità paesistica definite dallo studio paesaggistico contenuto nel Documento di Piano del PGT, e in particolare nella tavola DP 03.

Nel caso di compresenza di più classi di sensibilità sull'ambito interessato dall'intervento, dovrà essere considerata la classe di sensibilità più alta.

È obbligatorio redigere Piani Paesistici di contesto per gli ambiti di trasformazione che interferiscono con i Beni storici tutelati o proposti a tutela.

*Di seguito si riporta la principale disciplina declinata rispetto il territorio Comunale suddivisa per:*

*Ambiti di prevalente valore storico-culturale:*

- *Navigli, canali irrigui, rogge*
- *Seminativi e prati in rotazione*
- *Sistema della viabilità storica*
- *Architetture rurali-cascine*
- *Nuclei di antica formazione*
- *Architetture e manufatti storici puntuali*
- *Aree edificate e impegnate da strumenti urbanistici vigenti*
- *Viabilità non storica esistente, in costruzione e/o in progetto*
- *Cave*

*Ambiti di prevalente fruitivo:*

- *Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale;*
- *ambiti di elevato valore percettivo.*

##### **42.1 NAVIGLI, CANALI IRRIGUI, ROGGE.**

*Il territorio si caratterizza per la presenza diffusa di corpi idrici artificiali primari e secondari che contribuiscono insieme alle rete idrica naturale ed il sistema viario alla definizione geometrica del paesaggio agrario. Essi rappresentano anche un'importante testimonianza storico materiale dei processi insediativi e dell'antropizzazione culturale.*

*Elementi di criticità:*

- vulnerabilità legata alle fasce geografiche, all'alterazione morfologica diretta e indotta, all'edificazione, ecc.
- perdita e riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale;
- modificazione delle sponde e nuova edificazione dell'immediato contesto;
- rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali, con conseguente impoverimento della portata d'acqua;
- problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- fenomeni da inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

*Indirizzi di tutela:*

- conservazione e riqualificazione paesistica del reticolo idrografico;
- limitazione degli interventi in alveo legati solo ad esigenze di governo del corso d'acqua;
- difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
- incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua attraverso la riqualificazione paesistica.
- evitare modifiche o rettifiche dei tracciati, ma dove necessario che si attengano il più possibile alla morfologia storica preesistente;
- sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti e impedita l'asportazione del materiale movimentato, tranne dove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico;
- sono da incentivare interventi di manutenzione, introduzione e ampliamento della vegetazione autoctona ripariale; se per un riordino irriguo e per opere di miglioria è consentito la riorganizzazione delle cortine arboree purché corredate da un piano paesistico che riguardi anche il contesto e la ripiantumazione avvenga in modo quanto possibile identica alla precedente con organizzazioni tecniche di tipo naturalistico;
- è vietata l'apertura di cave e discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;
- sono vietati interramenti, coperture e intubamenti per la rete idrica contestualizzata nel paesaggio agrario;
- anche a fini agricoli sono da evitare trasformazioni che alterino le scarpate, la vegetazione riparia.

#### **42.2 SEMINATIVI E PRATI IN ROTAZIONE.**

*Costituiscono l'elemento principalmente caratterizzante del paesaggio agricolo perimetrale all'abitato, in particolare a sud ed a ovest del territorio comunale. Tali aree si distinguono per l'ampia estensione, caratterizzate da aspetti colturali, geo-podologici e ambientali differenziati, accomunati tuttavia dalle presenza delle strutture produttive agrarie. La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema di canali d'irrigazione costituiscono con taluni manufatti gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.*

*Elementi di criticità:*

- compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato;
- rischio di promiscuità tra insediamenti agricoli e non, accentuata anche dalla presenza di infrastrutture che parcellizzano il territorio;

- 
- *la presenza di allevamenti comporta inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue oltre che evidenziare un'anomalia nel rapporto tra manufatti in ambito agricolo.*

*Indirizzi di tutela:*

- *si deve evitare la frammentazione dei comparti agricoli produttivi compatti ed unitari;*
- *si deve evitare la modifica del reticolo irriguo e la conseguente copertura delle rogge con l'eventuale abbattimento di presenze arboree e filari significativi;*
- *si deve preservare il rapporto consolidato tra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo attraverso il mantenimento della trama infrastrutturale agricola, le strade interpoderali e il reticolo irriguo con particolare attenzione alla regolarità geometrica e all'ortogonalità degli andamenti.*

#### **42.4 ARCHITETTURE RURALI - CASCINE**

*La diffusa presenza di architettura rurale nel territorio comunale, pur con differenti tipologie e caratteristiche costruttive, evidenzia un contesto paesistico di riferimento, pur modificato dall'evoluzione storica dei presidi produttivi, della modalità della presenza umana e dell'utilizzo dei manufatti.*

*Elementi di criticità:*

- *inserimento di elementi tipologici e costruttivi estranei al contesto, pur legati alle necessità del sistema produttivo agricolo. L'abbondanza ed un ri-uso non attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto determinano un ulteriore fattore di pericolosa perdita di identità del paesaggio.*
- *rifacimento delle coperture dei nuclei rurali che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione;*
- *recinzione e privatizzazione dello spazio comune delle case a corte.*

*Indirizzi di tutela:*

- *conservazione e valorizzazione delle sistemazioni dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio che ne connotano il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni;*
- *valorizzare i caratteri originari degli insediamenti, tutelando il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale storico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità e non come semplice aggregazione di edifici;*
- *adattamenti, rettifiche e interventi ex novo per le infrastrutture sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi al sistema paesistico;*
- *nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *a ridosso dei borghi rurali l'installazione di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica senza alterare la morfologia e lo skyline dei luoghi; è vietata la posa di ripetitori di grandi dimensioni;*
- *nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi solo se previsti da Piani Attuativi corredati da un apposito studio paesistico esteso al contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità tipologiche, architettoniche e dei materiali;*

- 
- *si deve evitare l'ampliamento dei nuclei abitati; qualsiasi trasformazione o ampliamento non dovrà comunque modificare gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati.*

#### **42.5 SISTEMA DELLA VIABILITÀ STORICA**

*Il territorio comunale risulta attraversato da un sistema di viabilità storica costituita da strade e dalla linea ferroviaria Milano-Venezia. Tali elementi, simbolo di una progressiva industrializzazione, consentono a chi ne fruisce di avere dei punti di vista privilegiati del territorio circostante agrario e naturale.*

*Elementi di criticità:*

- *perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna e le grandi emergenze geomorfologiche a causa dell'interposizione di manufatti incongrui di dimensioni non adeguate;*
- *perdita del concetto di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti;*
- *sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali in completa dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.*

*Indirizzi di tutela:*

- *fasce di rispetto dei tracciati viari libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;*
- *opere stradali con caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze;*
- *per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico;*
- *adattamenti di infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali e tecnologie conformi;*
- *eventuali ampliamenti o modifiche alle infrastrutture dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (presenza di manufatti che impediscono la percezione di una parte del paesaggio agrario e naturale).*

#### **42.6 CENTRI DI ANTICA FORMAZIONE**

*Il territorio comunale individua tre nuclei di antica formazione: uno principale strutturato su cardo e decumano, uno satellite di ridotte dimensioni, limitrofo al precedente, e un terzo corrispondente alla zona di Lovernato. A tale categoria appartengono tutti gli insediamenti di agglomerati urbani di origine storica, che per caratteri tipologici, componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione, rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.*

*A differenza degli insediamenti isolati, queste forme di aggregazione sono accomunate dalla continuità architettonica, pur nella varietà delle singole tipologie edilizie.*

*Elementi di criticità:*

- *cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, di trasformazione del tessuto storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari;*
- *inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;*
- *ampliamento per adduzione dei nuclei storici, in particolare dove si è a contatto con il paesaggio agrario mediante l'inserimento di elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione;*
- *perdita di leggibilità per accostamento, sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche;*
- *modifica della copertura dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine consolidata;*
- *recinzione e frazionamento degli spazi comuni degli edifici a corte.*

*Indirizzi di tutela:*

- *conservare e ricostruire il paesaggio dei centri storici , valorizzando i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici del sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica;*
- *recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradato e delle tipologie edilizie particolari per nuove destinazioni d'uso più consone;*
- *conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e gli spazi aperti interposti agli edifici;*
- *conservare e valorizzare i manufatti e le sistemazioni esterne (pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni);*
- *si dovrà evitare la costruzione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale che estetico visuale;*
- *vietare eventuali infrastrutture fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici che nel contesto territoriale adiacente;*
- *da evitare l'ampliamento dei nuclei storici isolati e ancora percepibili nella loro originaria configurazione morfo-tipologica, tuttavia qualora dovesse essere verificato l'impossibilità di uno sviluppo urbano alternativo contenuto e paesisticamente accettabile, si dovrà prevedere una limitata e dimensionalmente proporzionata trasformazione del rapporto tra componente e contesto; tuttavia non si dovrà modificare in modo sensibile gli aspetti percettivi dei quadri paesistici consolidati.*

#### **42.7 ARCHITETTURE E MANUFATTI STORICI PUNTUALI**

*Nel territorio comunale si individuano una serie di componenti del paesaggio storico culturale costituito da manufatti ed edifici che per caratteristiche tipologiche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinate alla definizione del Paesaggio.*

*Tali architetture pur non soggette ad un vincolo diretto (ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004), risultano in elenco nell'allegato II del PTCP. Rientrano in questo elenco tutti i beni che ad oggi presentano un valore testimoniale in quanto permanenza del sistema insediativo originario, evidenziando i rapporti che si sono originati con le infrastrutture circostanti, con il contesto e le altre componenti paesistiche.*

*Architetture religiose:*

- *Santella di via Rizzi;*
- *Chiesa di San Rocco;*
- *Chiesa di Santa Maria Ausiliatrice;*
- *Santella in via Seriola*

*Architetture pubbliche e monumenti civili:*

- *pavimentazione e arredo Piazza Roma;*

*Architetture delle attività produttive e delle infrastrutture:*

- *cascina Rizzolini.*

*Elementi di criticità:*

- *cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, di trasformazione dei caratteri architettonici peculiari;*
- *occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.*

*Indirizzi di tutela:*

- *salvaguardia dell'impianto planivolumetrico;*
- *salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;*
- *la tutela è estesa anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie, giardini, parchi, broli, pavimentazioni, strade, cortili, alberature, recinzioni;*
- *la tutela deve salvaguardare anche il contesto paesistico in cui si inserisce il bene, affinché non si verifichi una decontestualizzazione;*
- *valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.*

**42.8 AREE EDIFICATE E IMPEGNATE DA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

*Dalla cartografia emerge la presenza di una forma urbana in cui si evidenzia talvolta la dispersione e/o disomogeneità nel consumo del suolo. Lo sviluppo di tali aree talvolta deriva da una da fattori di naturalità relittuale e da presenze di frange urbane.*

*Elementi di criticità:*

- *assenza di identità e frammentazione della forma urbana nonché del contrasto con i centri storici;*

*Indirizzi di tutela:*

- *definizione per le aree impegnate dei criteri di riferimento per eventuali studi paesistici di dettaglio a supporto dei Piani Attuativi, finalizzate alla ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali e storico insediative.*
- *ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo;*
- *per le aree residuali del territorio urbanizzato, adibite ancora all'uso agricolo, dovranno essere vietate oltre all'introduzione di elementi edilizi estranei alle caratteristiche urbane, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, delle strade interpoderali e del reticolo irriguo;*

- 
- *per le aree impegnate da strumenti vigenti o per trasformazioni dell'edificato esistente vi deve essere coerenza tra il nucleo esistente e il programma di espansione, una ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio e il nuovo edificato, eventuali opere di mitigazione degli effetti.*

#### **42.9 AMBITO DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO**

*Il PTCP nella tavola 2.2 sez. A individua l'area corrispondente alla Chiesa di Lovernato come Ambito di elevato valore percettivo. Tali ambiti sono connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali che ne determinano la qualità d'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.*

*Elementi di criticità:*

- *introduzione di elementi di ostacolo (edilizio, infrastrutturale) di tipo fisico alla percezione del quadro paesistico;*
- *compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione di elementi di disturbo che, per caratteristiche e dimensione, costituiscono anomalia agli equilibri di insieme;*
- *riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione o la sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione di manufatti significativi).*

*Indirizzi di tutela:*

- *mantenimento dell'immagine originaria del bene paesistico e in particolare del nucleo di antica formazione di Lovernato inserito nel sistema di verde esistente;*
- *evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionale e di percezione visiva;*
- *favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;*
- *salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi, delle strade, delle rogge, dei sentieri e delle aree limitrofe;*
- *sono vietati i movimenti terra;*
- *per quanto riguarda l'utilizzo agricolo è consentito unitamente ad allevamenti zootecnici limitatamente intensivi;*
- *mantenere e migliorare la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti ai caratteri dei luoghi;*
- *conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle tessiture del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale;*
- *sono ammessi interventi di adeguamento, di trasformazione o ex-novo delle infrastrutture a rete o puntuali, purché inserite all'interno di strumenti di programmazione o pianificazione già approvati;*
- *sono consentiti interventi di adattamenti o rettifiche alle infrastrutture purché si operi la riqualifica ambientale della fascia di territorio interessata e si utilizzano materiali, tecnologie e tipologie di manufatti conformi al contesto in cui si inseriscono.*

- è da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, tuttavia qualora si verifichi e si documenti l'impossibilità di un'alternativa di ampliamento, si deve valutare uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile tale da prevedere una limitata trasformazione della componente medesima;
- in detti piani verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
  1. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  2. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio e il nuovo edificato;
  3. valutare le ricadute di eventuali opere di mitigazione sul quadro paesistico percepito alla scala del contesto;
  4. utilizzo rigoroso di manufatti e opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenea alle preesistenze.

#### 42.10 VIABILITÀ NON STORICA ESISTENTE E IN COSTRUZIONE/PROGETTO

Tra le principali infrastrutture di recente realizzazione e in fase di completamento vi sono la BreBeMi e la linea TAV. La rete viaria non storica costituisce o costituirà un'occasione di fruizione del paesaggio: un momento di notevole novità rispetto alle situazioni ormai consolidate per la viabilità storica. I nuovi tracciati interessano ambiti parzialmente urbanizzati, consentendo una fruizione visiva delle componenti del paesaggio del tutto nuova rispetto alle percorrenze della viabilità storica.

La linea di demarcazione fra porzioni d'elevata caratterizzazione antropica, quali strade e strutture di servizio e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale con una garanzia di un corretto inserimento paesistico ambientale.

Elementi di criticità:

- perdita del rapporto percettivo con la campagna dovuta all'intrusione di manufatti di dimensioni inadeguate e in dissonanza con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela:

- le fasce di rispetto dei nuovi tracciati dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. In particolare si dovranno preservare queste fasce affinché sia mantenuto il valore paesistico percettivo con il contesto esistente, evitando l'inserimento di elementi di disturbo per dimensioni, localizzazioni o caratteristiche percettive.
- è consentito l'utilizzo agricolo di queste fasce di rispetto;
- sono ammessi interventi di adeguamento, di trasformazione o ex-novo delle infrastrutture a rete o puntuali, purché inserite all'interno di strumenti di programmazione o pianificazione già approvati;
- sono consentiti interventi di adattamenti o rettifiche alle infrastrutture purché si operi la riqualifica ambientale della fascia di territorio interessata e si utilizzino materiali, tecnologie e tipologie di manufatti conformi al contesto in cui si inseriscono.
- è consentita la realizzazione di stazioni di servizio, parcheggi a raso o interrati e manufatti edilizi purché strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità. Sono inoltre consentiti interventi modesti relativi alle infrastrutture tecniche necessarie come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti. Valgono comunque le prescrizioni di legge in merito alle distanze;

- 
- *per uno sviluppo sostenibile della viabilità in costruzione e/o in progetto è necessario considerare:*
    1. *un giusto rapporto tra il nucleo esistente, il tracciato geometrico delle testimonianze centuriali ed il programma di espansione;*
    2. *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
    3. *eventuali opere di mitigazione.*

#### **42.11 CAVE**

*L'area a nord del territorio comunale, oltre il tracciato autostradale A4 è interessata da aree estrattive pur se in buona parte dismesse e in fase di recupero ambientale.*

*Elementi di criticità:*

- *perdita del rapporto percettivo con la campagna dovuta all'intrusione di manufatti di dimensioni inadeguate e in dissonanza con l'infrastruttura storica.*

*Indirizzi di tutela:*

- *All'interno delle aree interessate gli interventi devono essere rivolti a riorganizzare e riqualificare le parti di territorio degradato recuperando identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano;*
- *il processo di riqualificazione dovrà creare spazi aperti, volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati;*
- *per le cave dismesse, al fine di consentire un effettivo recupero e ripristino ambientale e idrogeologico, può essere consentita, conformemente alle verifiche specifiche di compatibilità con il piano cave Provinciale, l'eventuale ripresa temporanea dell'attività estrattiva.*

#### **42.12 SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA DI LIVELLO PROVINCIALE**

*In riferimento alle tavole del PTCP si evidenziano degli itinerari di fruizione paesistica di riferimento provinciale. Questi itinerari parzialmente corrispondono alla viabilità storica principale e in parte a percorsi che proseguono nel contesto agricolo lungo strade secondarie. Sono di interesse paesistico i percorsi che abbiano conservato i caratteri fisici e originari, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.*

*Elementi di criticità:*

- *mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico;*
- *presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva;*
- *tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche;*
- *tendenza alla sostituzione di antichi materiali stradali;*
- *tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di completamento della viabilità.*

*Indirizzi di tutela:*

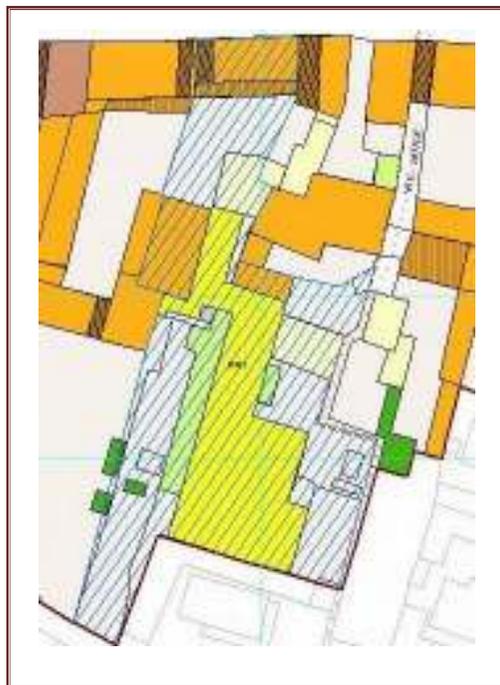
- *Mantenimento dei percorsi e installazione di segnaletica di valorizzazione;*
- *eventuali opere di sostegno, dove possibile vengano realizzate con terrapieni e materiali lignei e lapidei;*
- *il tracciato dovrà essere conservato e recuperato nella sua integrità;*

- 
- tutela delle direttrici, dei tracciati e dei paesaggi sia naturalistici che antropizzati;
  - evitare la nuova realizzazione di varianti e tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati;
  - vietare di collocare la cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati in corrispondenza dei percorsi di valenza paesaggistica e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**ART. 43** DISPOSIZIONI PER PREVENZIONE RISCHIO RADON

*Tutti i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al "Radon" secondo i dettami delle LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR (Decreto del Direttore Generale della Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21 dicembre 2011).*

# PIANI DI RECUPERO



FUNZIONI PREVALENTI	Residenza ordinaria
FUNZIONI AMMESSE	Residenza collettiva – Esercizi di vicinato – Ristoranti e Bar – Attività terziarie – Artigianato di servizio
VOLUMETRIA AMMESSA	Indice territoriale: 1,5 mc/mq
MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Piano di Recupero</b> da attuarsi con le modalità previste all'art. 8 delle NTA del PdR. Per gli edifici classificati nell'elaborato PR 03 come <b>"A3–edilizia consolidata di valore ambientale"</b> verrà mantenuto l'impianto tipologico esistente (art. 8.6.3). Per tutte le altre categorie ricomprese all'interno del perimetro del PR ( <b>"A4–edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria"</b> , <b>"A6–corpi accessori"</b> <b>"A7–superfetazioni"</b> ) si dovrà procedere alla demolizione e alla ricomposizione plani volumetrica ed urbanistica dell'ambito, nel rispetto dei parametri volumetrici assegnati.
OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	Riassetto urbanistico dell'ambito al fine di ricomporre un disegno coerente con il nucleo di antica formazione e insediare le funzioni ammissibili. I porticati e gli androni individuati nell'elaborato PR 03 dovranno essere obbligatoriamente mantenuti. Dovranno essere ceduti/monetizzati gli standard urbanistici nelle quantità previste dal Piano dei Servizi. Quale standard di qualità gli attuatori del Piano di Recupero dovranno cedere all'Amministrazione Comunale unità residenziali per una superficie lorda (SLP) pari a 180 mq + 2 box auto.
PRESCRIZIONI	In assenza del PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
INCENTIVAZIONI	E' consentito un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei PR e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.

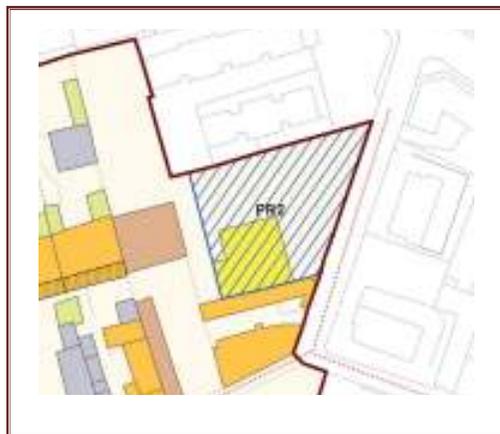


PIANO DI RECUPERO PR1  
SCHEMA DI RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'AMBITO DI RECUPERO



LEGENDA

-  Perimetro Piano di Recupero
-  Schema planimetrico per la ricomposizione del volume di progetto
-  Verde privato
-  Standard da cedere
-  Edifici classificati come "A3 - Edilizia consolidata di valore ambientale" da mantenere
-  Cortile di proprietà
-  Percorso ciclopedonale esistente
-  Percorso ciclopedonale di progetto



FUNZIONI PREVALENTI	Residenza ordinaria
FUNZIONI AMMESSE	Residenza collettiva – Esercizi di vicinato - Ristoranti e Bar – Attività terziarie – Artigianato di servizio  Non ammesse tutte le altre funzioni.
VOLUMETRIA AMMESSA	Esistente
MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Piano di Recupero</b> da attuarsi con le modalità previste all'art. 8 delle NTA del PdR. E' ammesso il recupero dell'intera volumetria esistente mediante demolizione e ricomposizione plani volumetrica.
OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	Riassetto urbanistico dell'ambito al fine di ricomporre un disegno coerente con il nucleo di antica formazione e insediare le funzioni ammissibili. Dovranno essere ceduti e realizzati 450 mq di parcheggi pubblici.
PRESCRIZIONI	In assenza del PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. E' fatto obbligo il mantenimento del muro di recinzione in fregio alla Via L. Azzi.
INCENTIVAZIONI	E' consentito un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei PA e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.



# PIANO DI RECUPERO PR2

## SCHEMA DI RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'AMBITO DI RECUPERO

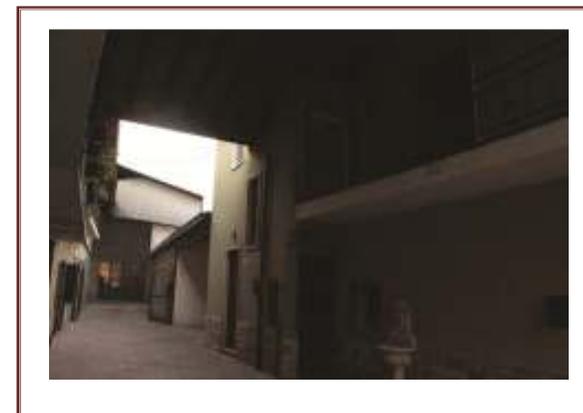
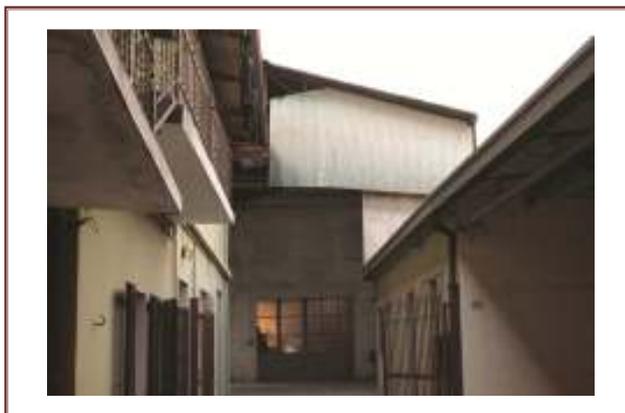


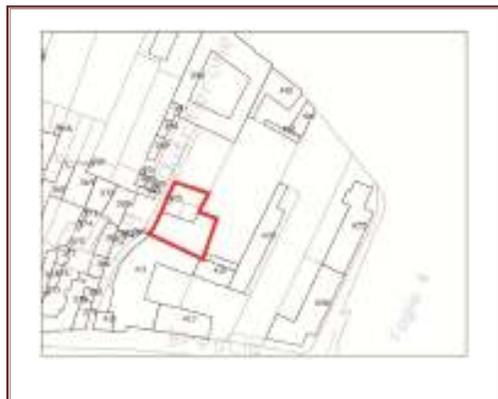
### LEGENDA

-  Perimetro Piano di Recupero
-  Schema planimetrico per la ricomposizione del volume di progetto
-  Verde privato
-  Standard da cedere



FUNZIONI PREVALENTI	Residenza ordinaria
FUNZIONI AMMESSE	Residenza collettiva – Esercizi di vicinato – Ristoranti e Bar – Attività terziarie – Artigianato di servizio
VOLUMETRIA COMPLESSIVA AMMESSA	Pari al 60% del volume esistente
MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Piano di Recupero</b> da attuarsi con le modalità previste all'art. 8 delle NTA del PdR. Per gli edifici classificati nell'elaborato PR 03 come <b>"A4-edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria"</b> è ammesso il recupero del 60% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione.
OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	Riassetto urbanistico dell'ambito al fine di ricomporre un disegno coerente con il nucleo di antica formazione e insediare le funzioni ammissibili. Dovranno essere ceduti/monetizzati gli standard urbanistici nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.
PRESCRIZIONI	In assenza del PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
INCENTIVAZIONI	E' consentito un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei PA e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.





FUNZIONI PREVALENTI	Residenza ordinaria
FUNZIONI AMMESSE	Residenza collettiva – Esercizi di vicinato – Ristoranti e Bar – Attività terziarie – Artigianato di servizio
VOLUMETRIA COMPLESSIVA AMMESSA	Pari al 60% del volume esistente
MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Piano di Recupero</b> da attuarsi con le modalità previste all'art. 8 delle NTA del PdR. Per gli edifici classificati nell'elaborato PR 03 come <b>"A4-edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria"</b> verrà recuperato il 60% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Per gli edifici <b>"A7-superfetazioni"</b> è consentita esclusivamente la demolizione senza recupero volumetrico.
OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	Riassetto urbanistico dell'ambito al fine di ricomporre un disegno coerente con il nucleo di antica formazione e insediare le funzioni ammissibili.
PRESCRIZIONI	In assenza del PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Dovranno essere ceduti/monetizzati gli standard urbanistici nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.
INCENTIVAZIONI	E' consentito un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei PA e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.





FUNZIONI PREVALENTI	Residenza ordinaria
FUNZIONI AMMESSE	Residenza collettiva – Esercizi di vicinato – Ristoranti e Bar – Attività terziarie – Artigianato di servizio
VOLUMETRIA COMPLESSIVA AMMESSA	Pari all'esistente
MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Piano di Recupero</b> da attuarsi attraverso un intervento di ricomposizione planivolumetrica nel rispetto della tipologia esistente, anche con demolizione e ricostruzione. Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione con l'Amministrazione Comunale di un disegno tipologico e architettonico coerente con il contesto, nonché le eventuali cessioni di superfici per l'implementazione della rete di mobilità dolce del Nucleo di Antica Formazione
OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	Riassetto urbanistico dell'ambito al fine di ricomporre un disegno coerente con il nucleo di antica formazione e insediare le funzioni ammissibili.
PRESCRIZIONI	In assenza del PR sono ammessi gli interventi previsti all'art. 8.6.3 delle NTA del PdR " <b>A3 -Edilizia consolidata di valore ambientale</b> "