

PGT

Piano di Governo del Territorio



COMUNE DI SERMIDE



Incaricati:

Arch. Vittorio Valpondi

Prof.ssa Maria Cristina Treu

Arch. Mario Berni

Arch. Carlo Peraboni

Gruppo di lavoro:

Arch. Erika Ghitti

Arch. Chiara Lanzoni

Dott.ssa Mariangela Gobbi

Dott.ssa Sara Guernieri

Dott. Diego Begnardi

Dott. Luca Carbonieri

Contributi Specialistici:

Dott. Geol. Francesco Gabrielli

Dott. Geol. Alberto Baracca



PIANO DELLE REGOLE

Argomento Schema normativo di ambiti e tessuti dell'edificato

Versione Marzo 2011

NT

PR

COMUNE DI SERMIDE

PROVINCIA DI MANTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

**NORME RELATIVE A EDIFICI, TESSUTI ED AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DISCIPLINA
DELLE AREE DESTINATE ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE**

Premessa

Le schede seguenti rappresentano uno schema normativo di massima riguardante le modalità di intervento sugli edifici e nei tessuti e gli ambiti di intervento specifico in cui è stato suddiviso e classificato l'urbanizzato esistente e la campagna dal Piano delle Regole del progetto di P.G.T. del Comune di Sermide.

Il testo seguente potrà subire lievi variazioni in fase di stesura del definitivo per la formale adozione da parte del Consiglio Comunale di Sermide e sarà implementato delle parti generali e comuni a tutti gli strumenti normativi.

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
e) Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale A tale categoria normativa vengono assoggettate le unità immobiliari e fondiari con elementi di interesse tipologico - architettonico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti). Il tipo d'intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di P.R.G. e della disciplina particolareggiata. Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizioni che: • sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio; • siano demolite le superfetazioni precarie; • siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi che le costruzioni esistenti presentano.

f) Restauro scientifico

Ferma restando la definizione di restauro contenuta nell'art 29 del D.lgs 42/2004:

all'intervento di restauro scientifico sono assoggettate le unità immobiliari e fondiari vincolate ai sensi di Legge o di rilevante interesse architettonico e/o tipologico evidenziate nelle tavole di P.G.T. con la classificazione di edifici di rilevante interesse storico architettonico;

gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, secondo le prescrizioni delle competenti soprintendenze.

Il tipo d'intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche,
 - di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.
4. A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla - osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:
- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
 - la relazione storico - critica;
 - la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

TIPOLOGIE DI TESSUTI ED AMBITI CHE COSTITUISCONO IL CONSOLIDATO URBANO

NAF
Nuclei di antica formazione ed elementi di interesse storico ambientale anche sparsi
DEFINIZIONE
Il NAF individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani, costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.
OBBIETTIVI
Tutela dell'esistente secondo gradualità di interventi ammissibili individuati sui singoli edifici
DESTINAZIONI FUNZIONALI
PRINCIPALE: residenza
COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio, artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche.
ESCLUSE : produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per medie e grandi strutture di vendita
UTILIZZABILITA' FONDIARIA
La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.
MODALITA' DI INTERVENTO
Restauro scientifico, restauro, ristrutturazione edilizia parzialmente vincolata è escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione analoga. Per gli edifici compresi nel NAF ma che non risultano congrui alle sue caratteristiche tipologico formali, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi abbandonati e privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme. Gli interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato.
PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO
l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di redigere piani particolareggiati che interessino isolati o parti di isolati compresi nel NAF al fine di migliorare la fruizione pubblica del nucleo antico, ricostruire tessuti viari indicare tipologie specifiche di intervento anche consentendo piccoli ampliamenti e sopralzi ove possibile. I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di piani di recupero al fine di ampliare gli edifici esistenti (escluso quelli di interesse monumentale e di rilevante interesse storico e architettonico) per esigenze di carattere igienico funzionale sino ad un massimo del 20% della superficie lorda esistente. Gli ampliamenti dovranno prestare massima cura nell'inserimento architettonico delle nuove addizioni rispetto all'organismo principale ed ai caratteri dell'edilizia circostante. In presenza di edifici classificati di interesse storico architettonico, tali ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali sulle strade pubbliche. L'unità minima di intervento per poter attivare un piano di Recupero dovrà essere superiore o uguale a m ² 800.
NOTE

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

EV EDIFICI VINCOLATI
DEFINIZIONE Sono gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 come beni storico artistici architettonici
OBBIETTIVI Massima tutela dell'edificio
DESTINAZIONI FUNZIONALI Gli immobili assoggettati a tutela sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza e sono caratterizzati da un impianto distributivo unitario di grande dimensione. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile, verificate anche dalle competenti autorità statali.
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.
MODALITA' DI INTERVENTO Restauro scientifico.
PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO Gli edifici vincolati possono entrare a far parte di piano attuativi di iniziativa privata o pubblica , in questi casi il piano attuativo prenderà atto della classificazione dell'immobile prescrivendone la conservazione integrale secondo interventi di restauro conservativo e dovrà altresì tenere conto che gli interventi sugli edifici contermini non ne alterino la corretta fruizione e, ove possibile, se ne preveda la protezione con aree verdi di rispetto.
NOTE Nei tessuti prevalentemente residenziali è vietata l'edificazione di capannoni per depositi o attività artigiane di Slp superiore a m ² 300 e l'uso di edificazione prefabbricata.

EIS Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT
DEFINIZIONE Si tratta di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) non vincolati ma di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché paesaggistico, individuati come tali dal PGT.
OBBIETTIVI Massima tutela dell'edificio
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio, funzioni pubbliche. ESCLUSE : produttive industriali, artigianali, commerciali per medie e grandi strutture di vendita
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.
MODALITA' DI INTERVENTO Restauro scientifico.
PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO Gli EIS possono entrare a far parte di piano attuativi di iniziativa privata o pubblica , in questi casi il piano attuativo prenderà atto della classificazione dell'immobile prescrivendone la conservazione integrale secondo interventi di restauro conservativo e dovrà altresì tenere conto che gli interventi sugli edifici contermini non ne alterino la corretta fruizione e, ove possibile, se ne preveda la protezione con aree verdi di rispetto.
NOTE

R1 Tessuto residenziale di primo impianto, a medio - alta densità e caratterizzato da maglia irregolare
DEFINIZIONE Si tratta di formazioni edilizie localizzate a ridosso del nucleo di antica formazione caratterizzate da densità fondiaria medio - alte. Non è riconoscibile una morfologia urbana prevalente
OBBIETTIVI Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio (medie strutture di vendita esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. ESCLUSE : produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 m ³ /m ² , è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.
MODALITA' DI INTERVENTO Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito . In caso di interventi di ristrutturazione, in lotti saturi all'entrata in vigore del PGT , è consentito un aumento della Superficie lorda esistente, nel limite del 15% a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il Regolamento Edilizio definisce tali modalità costruttive .
PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di redigere piani particolareggiati d'ufficio che interessino isolati o parti di isolati compresi nel tessuto R1 al fine di eliminare rischi per la pubblica incolumità, migliorare le condizioni igienico sanitarie , ricostruire tessuti viari indicare tipologie specifiche di intervento. I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di piani di recupero con gli stessi fini di cui sopra in questo caso la quota di ampliamento della slp esistente potrà raggiungere il 20% di quella esistente a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il piano di recupero dovrà avere un'estensione minima di m ² 1.500.
ALTRI INDICI E PARAMETRI RC = rapporto di copertura massimo pari al 60% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. RP = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 20% della superficie fondiaria N° massimo di piani fuori terra = 3 H massima = m.10,50
NOTE per tutti gli usi prevalentemente residenziali i parcheggi privati pertinenziali vengono fissati in una quota pari a 1 m ² ogni m ³ 10 di edificato con almeno un posto auto coperto

R2 Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie.
DEFINIZIONE Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.
OBBIETTIVI Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio (medie strutture di vendita esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. ESCLUSE : produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla S _{lp} esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2 m ³ /m ² , è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.
MODALITA' DI INTERVENTO Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito . In caso di interventi di ristrutturazione, in lotti saturi all'entrata in vigore del PGT , è consentito un aumento della Superficie lorda esistente, nel limite del 15% a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il Regolamento Edilizio definisce tali modalità costruttive .
PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di redigere piani particolareggiati d'ufficio che interessino isolati o parti di isolati compresi nel tessuto R2 al fine di eliminare rischi per la pubblica incolumità, migliorare le condizioni igienico sanitarie , ricostruire tessuti viari indicare tipologie specifiche di intervento. I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di piani di recupero con gli stessi fini di cui sopra in questo caso la quota di ampliamento della s _{lp} esistente potrà raggiungere il 20% di quella esistente a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il piano di recupero dovrà avere un'estensione minima di m ² 1.500.
ALTRI INDICI E PARAMETRI RC = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. RP = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria N° massimo di piani fuori terra = 3 H massima = m.10,50
NOTE

R3 Tessuto residenziale a media e alta densità esiti di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria
DEFINIZIONE Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita coerente e pianificato. Presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.
OBBIETTIVI Mantenere i caratteri distintivi favorendo la riqualificazione degli edifici ed il loro adeguamento alle normative di sostenibilità ambientale attraverso utilizzo di sistemi costruttivi legati a bioedilizia e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio (medie strutture di vendita esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. ESCLUSE : produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla SIp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.
MODALITA' DI INTERVENTO Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito . In caso di interventi di ristrutturazione, in lotti saturi all'entrata in vigore del PGT , è consentito un aumento della Superficie lorda esistente, nel limite del 15% a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il Regolamento Edilizio definisce tali modalità costruttive .
ALTRI INDICI E PARAMETRI RC = rapporto di copertura massimo pari al 40% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. RP = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria N° massimo di piani fuori terra = 3 H massima = m.10,50
NOTE

R4 Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi
DEFINIZIONE Si tratta di formazioni edilizie in fase di completamento, esito di un processo di crescita previsto dal precedente PRG.
OBBIETTIVI Portare a termine l'edificazione dei lotti liberi non ancora realizzati. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R3
DESTINAZIONI FUNZIONALI valgono le regole stabilite nel PA in fase di attuazione. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R3
UTILIZZABILITA' FONDIARIA Quella prevista dal PA previgente. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R 3
MODALITA' DI INTERVENTO Quelle previste dal PA previgente. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R 3
NOTE

TESSUTI PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI

P1 e P1a Tessuto produttivo ad orientamento artigianale – industriale
DEFINIZIONE Trattasi di tessuti privi di carattere unitario ma frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.
OBBIETTIVI Garantire la permeanza dell'attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: Industriale e artigianale COMPLEMENTARE O ACCESSORIE : residenziale funzionale all'azienda con un massimo di 2 unità di slp pari a m ² 150 ciascuna. ESCLUSE: residenziale, commerciale. Negli ambiti che con apposita campitura sono individuati nelle tavole del piano delle regole come P1a è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.
UTILIZZABILITA' FONDIARIA La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente ampliabile sino al 20%; per ampliamenti superiori sarà necessaria la formazione di piano attuativo o la richiesta di permesso di costruire convenzionato autorizzato dalla Giunta Comunale. I lotti ancora liberi saranno edificabili secondo gli indici e parametri di ambito.
MODALITA' DI INTERVENTO Intervento diretto o convenzionato , su indicazione della Giunta Comunale per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Intervento sorretto da pianificazione attuativa per delocalizzare le funzioni incompatibili.
INDICI E PARAMETRI Uf = Rc= 0.60 H max = m.10.00 Dotazioni di parcheggi pertinenziali 30% di slp
NOTE :

P2 Tessuto produttivo ad orientamento commerciale
DEFINIZIONE Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.
OBBIETTIVI Garantire la permeanza dell'attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE: commercio per piccole e medie strutture di vendita (grandi strutture solo se esistenti alla data di entrata in vigore del PGT) COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: artigianato di servizio, direzionale, residenziale esclusiva mento legato all'attività commerciale sino ad un massimo di una unità di Slp $\leq$ m ² 150 ESCLUSE : industriali, artigianali non compatibili, residenziali
UTILIZZABILITA' FONDIARIA Uf = 50% di Sf
MODALITA' DI INTERVENTO Intervento diretto per le opere di manutenzione ed ampliamento entro i limiti parametrici di ambito e per le nuove costruzioni su lotti liberi . Intervento di nuova pianificazione per sostituzione e rilocalizzazione attività incongrue. Interventi di ampliamento di slp superiori al 20% dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato.
PIANI DI RECUPERO I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di piani di recupero al fine di sostituire in tessuto funzionali con destinazioni a carattere residenziale e compatibili previa bonifica dell'area. In questo caso potranno essere utilizzati gli indici e parametri dei tessuti R3 con le stesse destinazioni funzionali
ALTRI INDICI E PARAMETRI Rc massimo 50% di sf Superficie permeabile minima 10% di sf H max = m.9.00 per le destinazioni commerciali e produttive Dotazioni di parcheggi pertinenziali per interventi commerciali: 100% di slp dotazioni di parcheggi pertinenziali per attività direzionali e artigianali : 30% di slp
NOTE

P3 Tessuto produttivo ad orientamento agro-industriale
DEFINIZIONE Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli
OBBIETTIVI Garantire la permeanza dell'attività
DESTINAZIONI FUNZIONALI PRINCIPALE : produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene. COMPATIBILI E CORRELATE : commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola ,depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 m ² massimi di slp l'una ESCLUSE : tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale.
UTILIZZABILITA' FONDIARIA U_f = 60% di S _f
MODALITA' DI INTERVENTO Intervento diretto per tutte le opere nel rispetto dei parametri di ambito
ALTRI INDICI E PARAMETRI U_f=R_c = 0.60 di s _f H max = m 10.00
NOTE

P4a Tessuto produttivo speciale – centrale di produzione energia elettrica
DEFINIZIONE Ambito dedicato ai grandi impianti industriali di servizio
OBBIETTIVI Garantire la permeanza dell'attività
DESTINAZIONI FUNZIONALI Prevalentemente produttive di servizio
MODALITA' DI INTERVENTO Intervento diretto per le operazioni di manutenzione e ampliamento semplice degli edifici esistenti. Pianificazione convenzionata preventiva per gli interventi di rewamping e modifiche sostanziali del ciclo produttivo che implicino una pesante attività edificatoria
NOTE

P4b Tessuto produttivo speciale – trattamento materiali inerti
DEFINIZIONE Ambito dedicato allo stoccaggio degli inerti di provenienza fluviale. Le norme seguenti sono da considerarsi valide sino alla cessazione dell'attività attualmente esistente.
DESTINAZIONI FUNZIONALI Stoccaggio inerti e servizi collegati.
MODALITA' DI INTERVENTO Permesso di costruire convenzionato per le operazioni di manutenzione straordinaria del suolo per a formazioni di piazzali ed aree di manovra o la realizzazione di uffici di presidio, di guardiana o spogliatoi per la manodopera per un max del 5% della Sf dell'intero insediamento

P4c Tessuto produttivo speciale per attrezzature ferroviarie
DEFINIZIONE Ambito dedicato alla installazione di impianti per la manutenzione del materiale rotabile
DESTINAZIONI FUNZIONALI Industriale di servizio.
MODALITA' DI INTERVENTO Permesso di costruire convenzionato.

P5 Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti
DEFINIZIONE Ambito dedicato alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e servizi alla mobilità veicolare
DESTINAZIONI FUNZIONALI Spazi dedicati alla vendita dei carburanti per autotrazione. Sono compatibili destinazioni commerciali di vicinato non superiori a mq 100 di superficie di vendita, esercizi pubblici di somministrazione e piccole officine artigianali di assistenza al traffico dei veicoli. Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive industriali e artigianali non legate all'assistenza ai veicoli.
MODALITA' DI INTERVENTO Permesso di Costruire Convenzionato con limite massimo di sfruttamento del 30% di Sc e realizzazione di soli edifici al piano terra. Gli interventi non potranno in nessun modo recare ostacolo alla visuale stradale. In caso di dismissione del sito ubicato nel tessuto consolidato, l'area potrà essere riconvertita a funzioni commerciali e direzionali mediante studio di un piano attuativo e previa bonifica del terreno. Gli indici edificatori saranno gli stessi degli ambiti P2 $U_f = R_c = 50\%$ di S_f $S_p = 30\%$ di S_f Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive industriali e artigianali non compatibili con le funzioni residenziali.

P5a Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni residenziali
DEFINIZIONE Tessuto occupato da attività produttive totalmente avulse dal contesto
OBBIETTIVI Trasformare l'esistente in tessuto residenziale tipologicamente simile al tessuto R3 non appena dismessa l'attività esistente
DESTINAZIONI FUNZIONALI La sola attività esistente
INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE Intervento diretto e/o convenzionato su indicazione della Giunta Comunale per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Non sono consentiti interventi per ampliamento dell'attività in essere.
MODALITA' DI INTERVENTO PER LA CONVERSIONE La trasformazione dell'attuale organizzazione edilizi in tessuto residenziale R3 dovrà essere assoggettata a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato; i parametri urbanistici ed indici di riferimento sono quelli attribuiti al tessuto prevalentemente residenziale R3
NOTE

P5b Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni commerciali
DEFINIZIONE Tessuto occupato da attività produttive totalmente avulse dal contesto
OBBIETTIVI Trasformare l'esistente in tessuto residenziale tipologicamente simile al tessuto P2 non appena dismessa l'attività esistente
DESTINAZIONI FUNZIONALI La sola attività esistente
INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE Intervento diretto e/o convenzionato per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Non sono consentiti interventi per ampliamento dell'attività in essere.
MODALITA' DI INTERVENTO PER LA CONVERSIONE La trasformazione dell'attuale organizzazione edilizi in tessuto commerciale P2 dovrà essere assoggettata a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato su indicazione della Giunta Comunale; i parametri urbanistici ed indici di riferimento sono quelli attribuiti al tessuto P2
NOTE

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' LEGATE ALL'AGRICOLTURA

AAVP Aree agricole di alto valore paesistico
DEFINIZIONE Sono le aree agricole a elevata valenza naturale e paesaggistica (ex. art. 68.2 PTCP) individuate come I° livello della Rete Ecologica Comunale; si tratta di quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
OBBIETTIVI Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche.
DESTINAZIONI FUNZIONALI Le sole attività legate all'agricoltura; ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale
Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE: sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

AMVP Aree agricole di medio valore paesistico
DEFINIZIONE Sono le aree agricole produttive a moderata valenza naturale e paesaggistica (ex art. 68.1 PTCP) sono individuate come II° livello della Rete Ecologica Comunale e verificate ed integrate dalla Rete Ecologica Regionale; Si tratta di aree che pur presentando dal punto di vista produttivo una caratterizzazione omogenea rispetto alle aree precedenti, presentano aree di valore naturale e ambientale che seppure di limitate dimensioni ne caratterizzano l'aspetto.
OBBIETTIVI Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche.
DESTINAZIONI FUNZIONALI Le sole attività legate all'agricoltura; ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale
Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE: sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

AI Aree agricole di interazione
DEFINIZIONE Si tratta di quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.
OBBIETTIVI Preservare gli spazi agricoli preservando il corretto rapporto tra attività produttive e sistema urbano
DESTINAZIONI FUNZIONALI Tutela delle attività agricole esistenti, l'insediamento di nuovi insediamenti agricoli è subordinata alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnica.
Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE: aree agricole di interazione (ex. art. 68.3 PTCP) NON sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

AP Aree agricole produttive
DEFINIZIONE Aree agricole produttive
OBBIETTIVI Trasformazione e nuovi insediamenti
DESTINAZIONI FUNZIONALI Le sole attività legate all'agricoltura.
INTERVENTI AMMESSI Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE: sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

PPA Ambiti di percezione del paesaggio agrario
DEFINIZIONE Aree agricole produttive
OBBIETTIVI Trasformare
DESTINAZIONI FUNZIONALI Le sole attività legate all'agricoltura; ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico – ambientale
Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE: sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

ERA Edifici residenziali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola
DEFINIZIONE Edifici in cui si svolgono attività residenziali non connesse all'attività dell'ambito agricolo di riferimento
OBBIETTIVI Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole
DESTINAZIONI FUNZIONALI La sola attività esistente o la funzione agricola in caso di riconversione
INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE Intervento diretto e/o convenzionato su indicazione della Giunta Comunale per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Non sono consentiti interventi per ampliamento dell'attività in essere.
MODALITA' DI INTERVENTO PER LA CONVERSIONE AD ATTIVITA' AGRICOLA Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE:

EPA Edifici produttivi e commerciali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola
DEFINIZIONE Sono gli edifici ove si svolgono attività produttive e/o commerciali non connesse all'attività agricola
OBBIETTIVI Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole
DESTINAZIONI FUNZIONALI La sola attività esistente o la funzione agricola in caso di riconversione
INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE Intervento diretto e/o convenzionato su indicazione della Giunta Comunale per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Non sono consentiti interventi per ampliamento dell'attività in essere.
MODALITA' DI INTERVENTO PER LA CONVERSIONE AD ATTIVITA' AGRICOLA Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
NOTE:

AMBITI INSEDIATIVI COMPLESSI

Il Piano delle regole individua tre ambiti insediativi complessi quali ambiti di completamento interni al Tessuto urbano consolidato. Questi rappresentano ambiti entro cui operare una ri-funzionalizzazione prevedendo una ricomposizione insediativa orientata al risolvere le problematiche esistenti. Al fine di cogliere gli elementi di integrazione con le determinazioni proprie del Piano di Governo del Territorio per i tre ambiti si è redatta una scheda di inquadramento delle problematiche urbanistiche, ricostruendo il quadro progettuale entro cui collocare le scelte del PGT.

AIC1 ex Zuccherificio secondo intervento

CARATTERISTICHE PLANIMETRICHE

Superficie territoriale = m² 89.000 circa

OBBIETTIVI E CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI

Aree di cessione per servizi pubblici complessive = mq² 31.826 circa di cui m²26.535 per verde e 5.289 per parcheggi a servizio del cimitero.

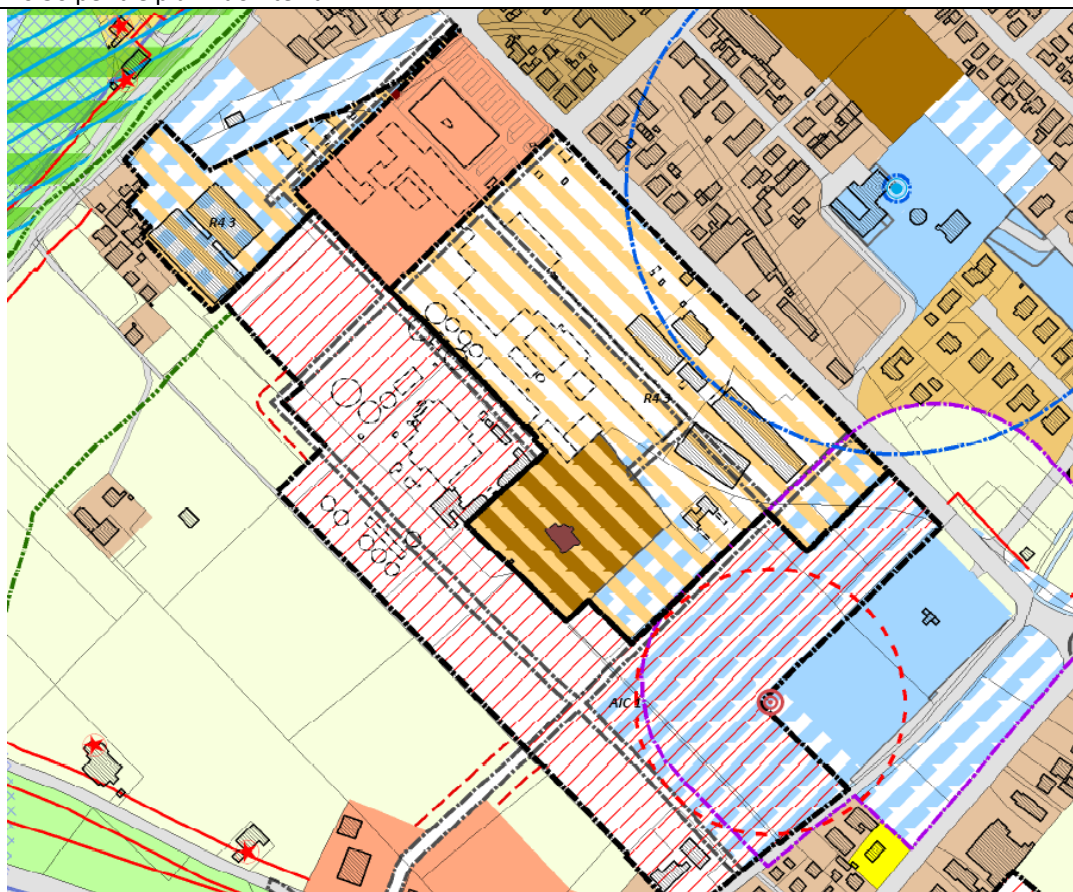
If = 1,5 m³/m² (sulle aree risultanti al netto di cessioni e urbanizzazioni primarie)

DESTINAZIONI FUNZIONALI : residenza, commercio per soli esercizi di vicinato e direzionali, queste ultime per un massimo del 30% della soletta lorda eseguibile in base all'Indice fondiario. (parametro di conversione volumetrica = 3)

Rc massimo il 35% di Sf

Rp minimo il 20% di Sf

H max m 10.50 per tre piani fuori terra.



AIC2 aree produttive ditta Parmalat

Opportunità progettuali.

La previsione che propone il PGT è quella di consentire l'attuabilità della riconversione prospettata dalla ditta proprietaria in virtù di un miglioramento delle condizioni generali del tessuto circostante e delle sue dotazioni funzionali.

CARATTERISTICHE PLANIMETRICHE E OBIETTIVI PRESTAZIONALI

SUPERFICIE AMBITO : m² 19.410

Destinazioni commerciali direzionali artigianali

Sf= mq. 10.000

edificabilità di copertura pari al 40% di Sf

Superficie lorda di pavimento 45% di Sf = mq. 4.500 (Slp = 0,45 mq/mq)

Numero dei piani fuori terra 2

H massima m.8

E' fatto obbligo di prevedere adeguate fasce di rispetto a separazione tra le funzioni produttive/commerciali, da quelle residenziali.

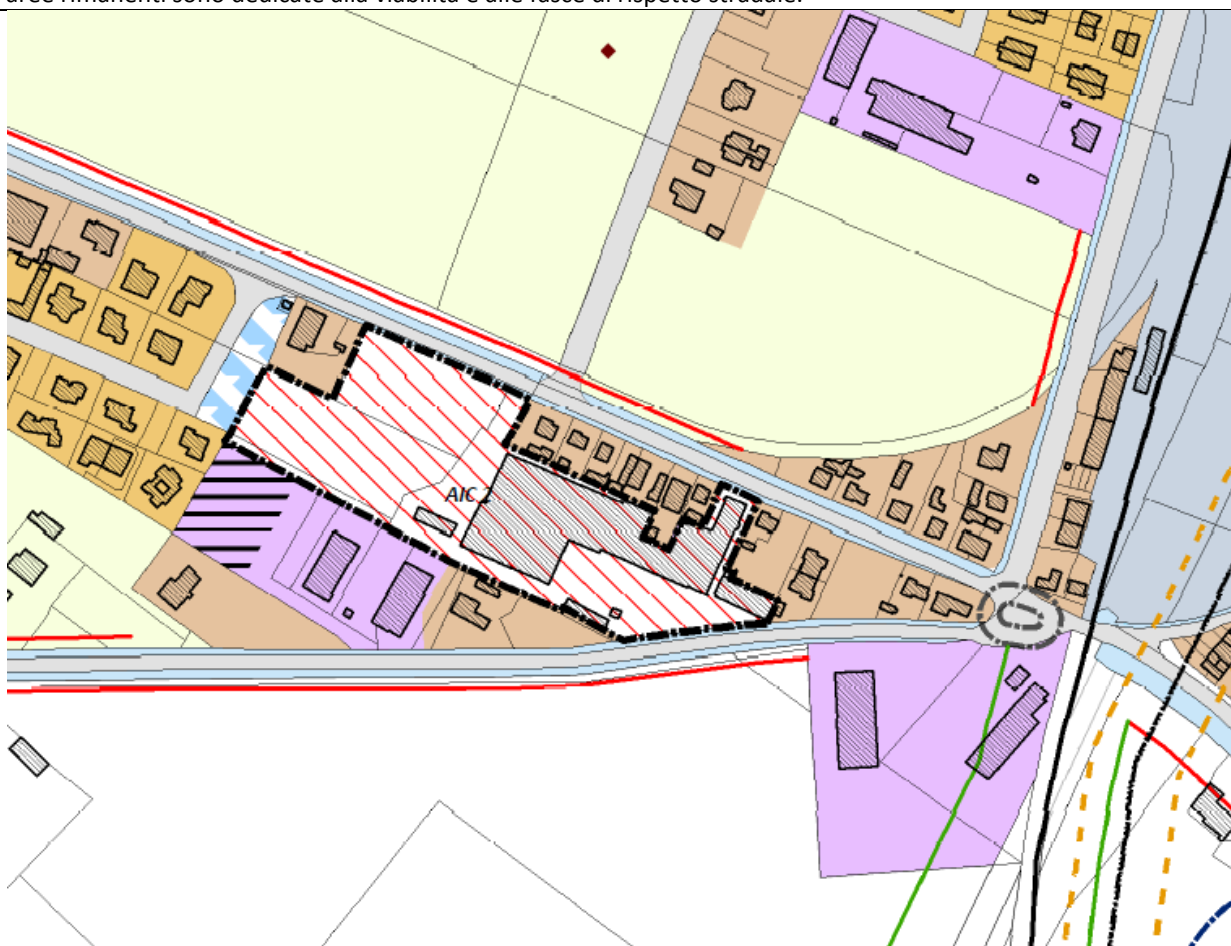
Destinazioni residenziali

Sf = mq. 5.000

edificabilità if= 1,5 mc/mq

Rc = 40% di Sf

Le aree rimanenti sono dedicate alla viabilità e alle fasce di rispetto stradale.



AIC3 aree produttive ditta Martini srl

Opportunità progettuali.

Le opportunità progettuali urbanistiche prevedono la riduzione di area industriale di completamento inutilizzata per trasformarla in area residenziale

CARATTERISTICHE PLANIMETRICHE E OBIETTIVI PRESTAZIONALI

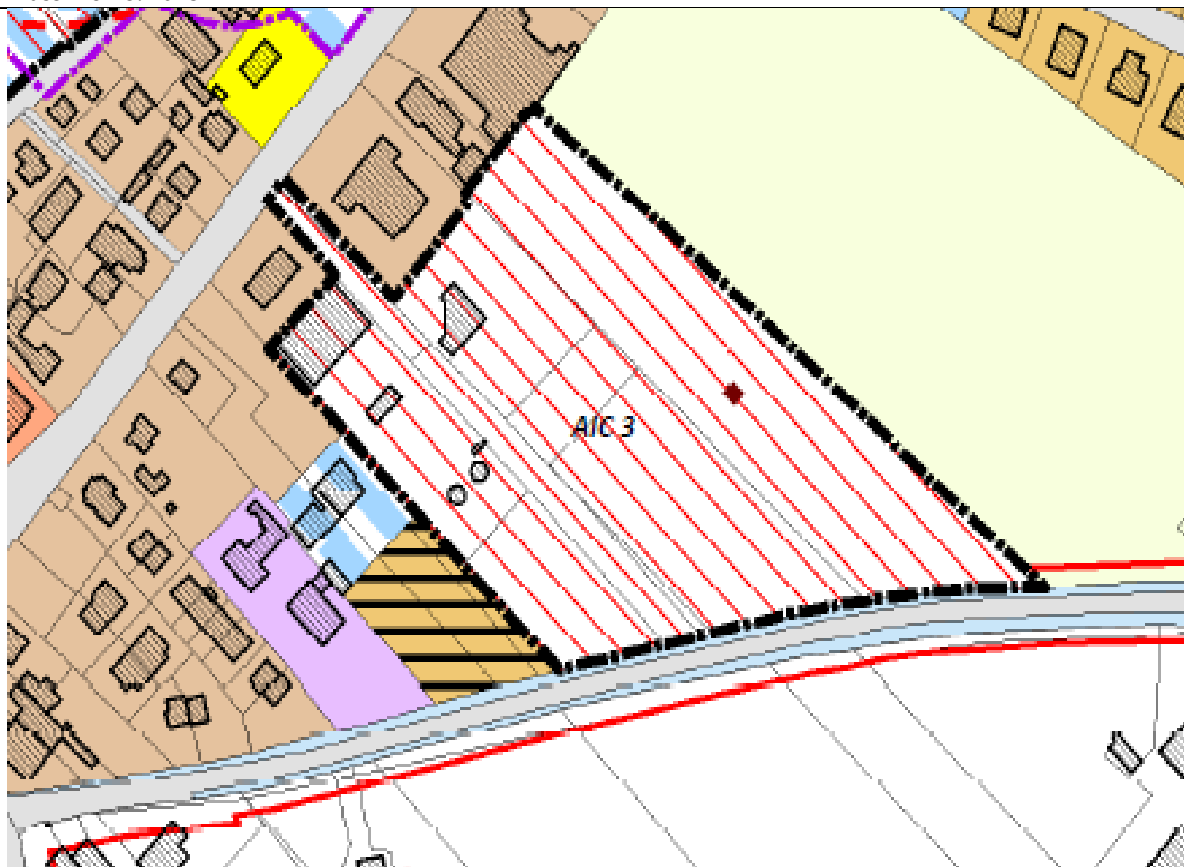
Destinazioni produttive esistenti :lotti di pertinenza = mq. 6.200 circa

Destinazioni residenziali = mq. 9.500 circa. di superficie fondiaria

Altre aree sono destinate costituire fasce tampone con le funzioni produttive esistenti e fasce di rispetto stradale inedificabili.

If di 1,5 mc/mq.

Rc massimo 40% di Sf



ALTRI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

ACPA Ambiti di completamento residenziale da realizzare attraverso piano attuativo
DEFINIZIONE Si tratta di aree interstiziali al consolidato residenziale rimaste prive di urbanizzazione o con urbanizzazioni fortemente incomplete
OBBIETTIVI Favorire il completamento a scopi prevalentemente residenziali onde minimizzare il consumo di suolo esterno al TUC
DESTINAZIONI FUNZIONALI Sono ammesse le destinazioni residenziale, quelle con essa compatibili ed il mantenimento di quelle insediate alla data di adozione del piano ancorché diverse da quelle consentite. Destinazioni escluse: produttive moleste ed incompatibili con la funzione residenziale, medie e grandi strutture commerciali di vendita. Il commercio di vicinato e le funzioni direzionali sono ammesse per un massimo del 30% della slp realizzabile
UTILIZZABILITA' FONDIARIA $I_f = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sulla superficie fondiaria individuata al netto delle cessioni per servizi e urbanizzazione primaria (indice di conversione del volume per la quantificazione della slp relativa destinazioni commerciali-direzionali = 3)
MODALITA' DI INTERVENTO Piano attuativo convenzionato
ALTRI INDICI E PARAMETRI RC = rapporto di copertura massimo pari al 40% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. RP = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 20% della superficie fondiaria N° massimo di piani fuori terra = 3 H max = m.10.50
NOTE

PCCR PCCP PCCC Ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato
DEFINIZIONE Si tratta di aree interstiziali al consolidato rimaste prive di urbanizzazione o con urbanizzazioni incomplete
OBBIETTIVI Favorire il completamento dei tessuti e delle relative urbanizzazioni con recupero o monetizzazione delle aree per pubblici servizi
DESTINAZIONI FUNZIONALI Quelle relative ai tessuti principali di appartenenza R3 – P1 – P2
UTILIZZABILITA' FONDIARIA Quella relativa al tessuto principale di appartenenza R3 – P1 – P2
MODALITA' DI INTERVENTO Permesso di costruire convenzionato con previsione di fattibilità planivolumetrica nel caso di ambiti con superficie superiore a m ² 1.500. La convenzione stabilirà le opere di urbanizzazione a carico del richiedente e le modalità di cessione delle aree per servizi
ALTRI INDICI E PARAMETRI Quelli relativi al tessuto principale di appartenenza R3 – P1 – P2
NOTE