

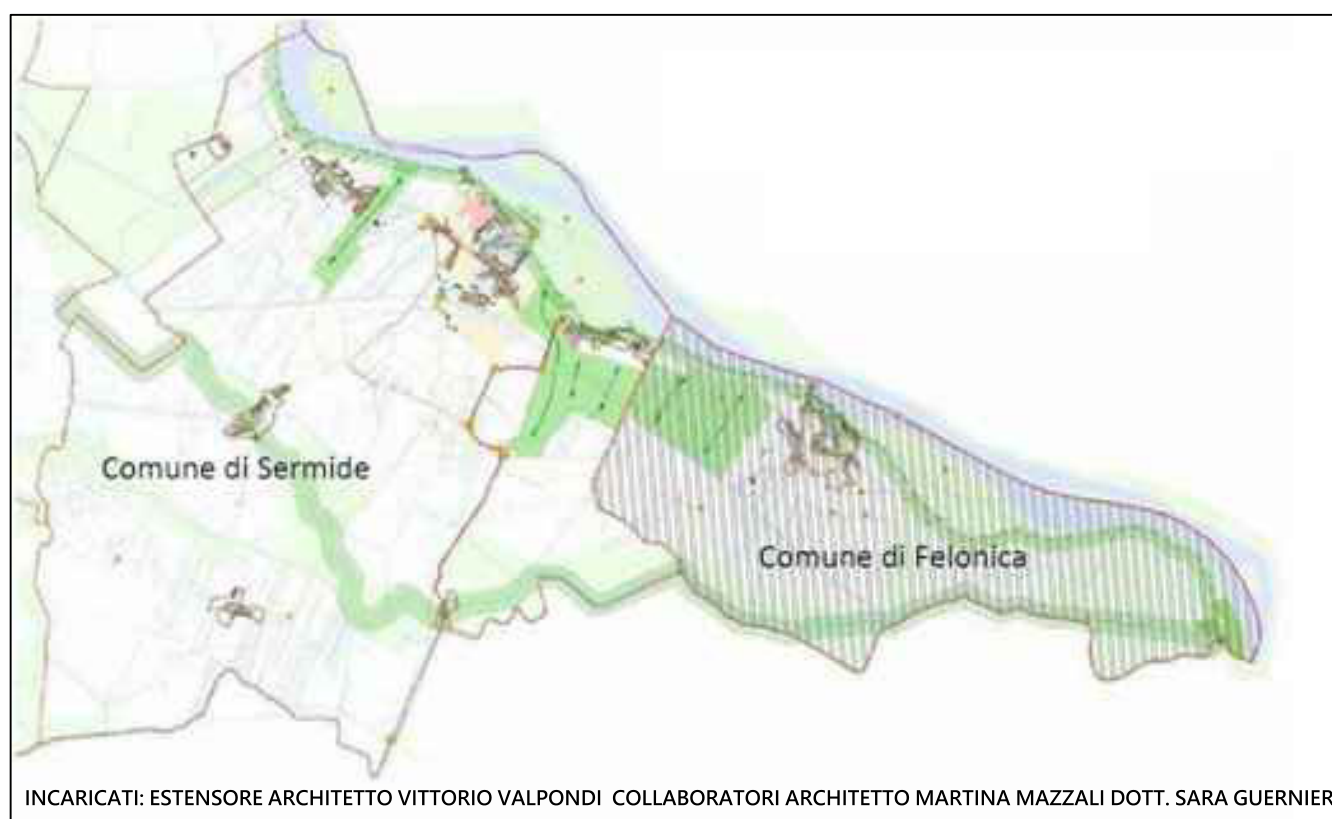
REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI SERMIDE E FELONICA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 1/2017 AMBITO TERRITORIALE DELL'EX COMUNE DI SERMIDE



INCARICATI: ESTENSORE ARCHITETTO VITTORIO VALPONDÌ COLLABORATORI ARCHITETTO MARTINA MAZZALI DOTT. SARA GUERNIERI

SEZIONE ARGOMENTO	DISPOSIZIONI ATTUATIVE PIANO DELLE REGOLE	DA PR
IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL R.U.P.
		IL PROGETTISTA

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI	1
articolo 1 - <i>Principi e norme generali.....</i>	<i>1</i>
articolo 2 - <i>Elaborati costitutivi del Piano delle Regole</i>	<i>1</i>
articolo 3 - <i>Strumenti attuativi</i>	<i>1</i>
articolo 4 - <i>Classificazione del territorio</i>	<i>2</i>
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
CAPO I - ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI AMBITI.....	2
articolo 5 - <i>Tessuto urbano consolidato (TUC).....</i>	<i>2</i>
articolo 6 - <i>Ambiti destinati alle attività legate all'agricoltura</i>	<i>3</i>
CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.....	3
articolo 7 - <i>Classificazione degli interventi sull'edificato esistente.....</i>	<i>3</i>
articolo 8 - <i>NAF. Nucleo di Antica Formazione</i>	<i>5</i>
articolo 9 - <i>EV. Edifici vincolati.....</i>	<i>7</i>
articolo 10 - <i>EIS. Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT.....</i>	<i>8</i>
articolo 11 - <i>R1. Tessuto residenziale di primo impianto, a medio - alta densità e caratterizzato da maglia irregolare</i>	<i>9</i>
articolo 12 - <i>R2. Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie.....</i>	<i>10</i>
articolo 13 - <i>R3. Tessuto residenziale a media e alta densità esiti di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria.....</i>	<i>11</i>
articolo 14 - <i>R4. Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi.....</i>	<i>12</i>
CAPO III - TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE.....	13
articolo 15 - <i>P1 e P1a. Tessuto produttivo ad orientamento artigianale – industriale.....</i>	<i>13</i>
articolo 16 - <i>P2. Tessuto produttivo ad orientamento commerciale</i>	<i>14</i>
articolo 17 - <i>P3. Tessuto produttivo ad orientamento agro-industriale</i>	<i>15</i>
articolo 18 - <i>P4a. Tessuto produttivo speciale – centrale di produzione energia elettrica.....</i>	<i>16</i>
articolo 19 - <i>P4b. Tessuto produttivo speciale – trattamento materiali inerti</i>	<i>16</i>
articolo 20 - <i>P4c. Tessuto produttivo speciale per attrezzature ferroviarie.....</i>	<i>16</i>
articolo 21 - <i>P5. Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti.....</i>	<i>17</i>
articolo 22 - <i>P5a. Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni residenziali</i>	<i>17</i>
articolo 23 - <i>P5b. Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni commerciali.....</i>	<i>18</i>
CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ LEGATE ALL'AGRICOLTURA	18
articolo 24 - <i>Norme generali per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio.....</i>	<i>18</i>
articolo 25 - <i>AAVP. Aree agricole di alto valore paesistico.....</i>	<i>20</i>
articolo 26 - <i>AMVP. Aree agricole di medio valore paesistico</i>	<i>223</i>
articolo 27 - <i>AI. Aree agricole di interazione.....</i>	<i>22</i>
articolo 28 - <i>AP. Aree agricole produttive.....</i>	<i>234</i>
articolo 29 - <i>PPA. Ambiti di percezione del paesaggio agrario.....</i>	<i>245</i>
articolo 30 - <i>ERA. Edifici residenziali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola.....</i>	<i>246</i>
articolo 31 - <i>EPA. Edifici produttivi e commerciali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola.....</i>	<i>256</i>

CAPO V - AMBITI INSEDIATIVI COMPLESSI	267
<i>articolo 32 - AIC 1. Area ex Zuccherificio secondo intervento.....</i>	<i>267</i>
<i>articolo 33 - AIC 2. Aree produttive ditta Parmalat</i>	<i>278</i>
<i>articolo 34 - AIC 3.</i>	<i>289</i>
CAPO VI - ALTRI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	30
<i>articolo 35 - ACPA. Ambiti di completamento residenziale da realizzare attraverso piano attuativo.....</i>	<i>30</i>
<i>articolo 36 - PCCR - PCCP – PCCC. Ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato</i>	<i>31</i>
<i>articolo 37- AVP - Ambiti a verde privato.....</i>	<i>34</i>

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

articolo 1 - **Principi e norme generali**

- 1.1. Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., definisce, per il sistema insediativo, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e al cui interno vengono individuati nuclei di antica formazione ed identificati i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, nonché le aree libere intercluse o di completamento, gli ambiti e comparti soggetti a riqualificazione mediante piani attuativi, permessi di costruzione convenzionati.
- 1.2. Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, definisce i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio esistente e sugli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità.
- 1.3. Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

articolo 2 - **Elaborati costitutivi del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

PDRI Relazione Illustrativa del PdR

PRDA Disposizioni di Attuazione del PdR

Tavole

- | | |
|------|---|
| PR01 | Sermide Nord Ovest – scala 1:5.000 |
| PR02 | Sermide Nord Est – scala 1:5.000 |
| PR03 | Sermide Sud Ovest – scala 1:5.000 |
| PR04 | Sermide Sud Est – scala 1:5.000 |
| PR05 | Sermide Capoluogo – scala 1:5.000 |
| PR06 | Sermide Frazione di Moglia – scala 1:2.000 |
| PR07 | Sermide Frazioni di Arginino, Caposotto, Santa Croce, Malcantone, Porcara – scala 1:2.000 |
| PR08 | Nuclei di Antica Formazione-Disciplina specifica – scala 1:1.000 |

articolo 3 - **Strumenti attuativi**

Il Piano di Governo del Territorio si realizza attraverso i piani attuativi ammessi dalla normativa vigente, così come specificato nelle Disposizioni attuative del PGT.



Ad integrazione degli strumenti di piano attuativi può essere richiesto un Atto Unilaterale d'Obbligo con cui il richiedente si impegna all'esecuzione di opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale e/o alla cessione di aree per soddisfare gli standard minimi dovuti ai sensi di legge e quelli integrativi denominati "standard di qualità", secondo le disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi.

articolo 4 - **Classificazione del territorio**

Il Piano delle Regole identifica:

- a) il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) al cui interno sono distinti i tessuti insediativi, omogenei rispetto alle funzioni, alle tipologie, alla morfologia, alla densità e al periodo di costruzione;
- b) le aree di trasformazione urbana;
- c) le aree destinate alla produzione agricola e di valore paesaggistico-ambientale;
- d) le zone di salvaguardia, di tutela e le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI AMBITI

articolo 5 - **Tessuto urbano consolidato (TUC)**

5.1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato risultano distinti in:

- Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale:

NAF - Nuclei di antica formazione ed elementi di interesse storico ambientale anche sparsi;

EV - Edifici vincolati;

EIS - Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT;

R1 - Tessuto residenziale di primo impianto, a medio - alta densità e caratterizzato da maglia irregolare;

R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie;

R3 - Tessuto residenziale a media e alta densità esiti di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria;

R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi;

- Tessuti consolidati a prevalente destinazione non residenziale:

P1 e P1a - Tessuto produttivo ad orientamento artigianale – industriale;

P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale;

P3 - Tessuto produttivo ad orientamento agro-industriale;

P4a - Tessuto produttivo speciale – centrale di produzione energia elettrica;

P4b - Tessuto produttivo speciale – trattamento materiali inerti;

P4c - Tessuto produttivo speciale per attrezzature ferroviarie;

P5 - Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti;



- P5a** - Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni residenziali;
P5b - Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni commerciali;

5.2. Le aree di trasformazione urbana sono distinte in:

- AIC** – Ambiti insediativi complessi;
ACPA - Ambiti di completamento residenziale da realizzare attraverso piano attuativo;
PCCR - PCCP - PCCC - Ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato

articolo 6 - **Ambiti destinati alle attività legate all'agricoltura**

6.1. Gli ambiti del territorio agricolo risultano distinti in:

- AAVP** - Aree agricole di alto valore paesistico;
AMVP - Aree agricole di medio valore paesistico;
AI - Aree agricole di interazione;
AP - Aree agricole produttive;
PPA - Ambiti di percezione del paesaggio agrario
ERA - Edifici residenziali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola
EPA - Edifici produttivi e commerciali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola

Nella cartografia vengono inoltre rappresentati, al fine di assicurare una lettura complessiva delle determinazioni del PGT, gli ambiti di trasformazione, come previsti dal documento di Piano (ATr) e la dotazione infrastrutturale esistente e prevista.

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.

Si tratta dell'insieme dei tessuti che comprendono il nucleo storico e le successive addizioni. Tali tessuti hanno prevalente funzione residenziale, ma contengono anche un insieme di funzioni collaterali e compatibili legate ad attività direzionali, commerciali e di piccolo artigianato. A salvaguardia dell'integrità del tessuto e dei suoi caratteri è comunque vietata l'edificazione di capannoni per depositi o attività artigiane di slp superiore a 300 mq. e l'uso di strutture prefabbricate distoniche ai caratteri dell'edificato esistente.

Di seguito vengono disciplinate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nei singoli tessuti in cui è stata suddivisa questa parte del consolidato.

articolo 7 - **Classificazione degli interventi sull'edificato esistente**

7.1. Gli interventi edilizi sul costruito sono definiti nei commi successivi:

- a) interventi di **manutenzione ordinaria**. Sono 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**. Sono 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**. Sono 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**. Sono 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, quest'ultima tipologia di ristrutturazione non si applica nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) negli edifici riconosciuti come Monumentali e/o di valore storico, architettonico o ambientale di cortina;
- e) interventi di **ristrutturazione urbanistica**. Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) 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 del PGT e della disciplina particolareggiata del Nucleo di Antica Formazione.

g) interventi di **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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.

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.

articolo 8 - **NAF. Nucleo di Antica Formazione**

8.1. 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. Nella categoria di questo tessuto fanno parte anche aggregati o nuclei sparsi nei ventri frazionali o in territorio agricolo.

8.2. Obiettivi

Tutela dell'esistente secondo gradualità di interventi ammissibili individuati sui singoli edifici nella cartografia specifica del Piano delle Regole in scala 1/1.000 tavola PR 08.

8.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio,, funzioni pubbliche. artigianato di servizio compatibile non molesto. Per le funzioni accessorie o complementari non sono previste limitazioni percentuali rispetto alla funzione/destinazione funzionale, tranne che per le attività produttive artigianali e di servizio che dovranno essere collocate al piano terra degli edifici.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.G.T., per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione; la ristrutturazione è ammessa solo nel caso di dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e complementari.

Le destinazioni d'uso esistenti a carattere commerciale, ubicate ai piani terra degli edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, non sono mutabili per intervento diretto.

8.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

8.5. Modalità di intervento

A seconda della classificazione contenuta nella Tavola PR 08 gli edifici presenti nel NAF possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- restauro scientifico,
- restauro,
- ristrutturazione edilizia parzialmente vincolata;

E' 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. Su tutti gli edifici compresi nel NAF sono possibili interventi di integrazione igienico sanitaria e tecnologica e la realizzazione di autorimesse, a condizione che non comportino un aumento della SIp esistente superiore al 10% con un minimo ammissibile di mq 30 realizzabili con intervento diretto. 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, quando siano posti in fregio alle medesime.



8.6. 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 25% 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 m² 800. Sono ammesse soglie di superficie inferiori **sino ad un minimo di mq. 500 attuando gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano di Recupero**. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

articolo 9 - **EV. Edifici vincolati**

9.1. Definizione

Sono gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 come beni storico artistici architettonici

9.2. Obiettivi

Massima tutela dell'edificio

9.3. Destinazioni funzionali

Gli immobili assoggettati a tutela sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo anche con funzioni pubbliche o per la residenza e sono caratterizzati da un impianto distributivo unitario anche 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.

9.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

9.5. Modalità di intervento

Negli edifici vincolati l'unica modalità di intervento è il restauro scientifico. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione purché autorizzati ai sensi di legge.

9.6. 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 scientifico 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.

articolo 10 - **EIS. Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT**

10.1. 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.

10.2. Obiettivi

Massima tutela dell'edificio

10.3. 10.3 DESTINAZIONI FUNZIONALI

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio, funzioni pubbliche.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali, commerciali per medie e grandi strutture di vendita

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.G.T., per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione; la ristrutturazione è ammessa solo nel caso di dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e complementari.

10.4. Utilizzabilità 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.

10.5. Modalità di intervento

Negli edifici di cui al presente articolo l'unica modalità di intervento è il restauro scientifico. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione. **Negli edifici facenti parte di un compendio EIS ma privi di valore storico-tipologico o architettonico e quindi avulsi dal contesto documentato da ricerche storiche, fotografiche, archivistiche da restituire al Comune sottoforma di perizia asseverata da Architetto, in caso di comprovato stato di grave dissesto statico dell'edificio comportante l'impossibilità ad effettuare interventi manutentivi o di sostegno senza rischi per le persone, sarà possibile demolire l'edificio stesso senza alcun obbligo di ricostruzione. Lo stato di rischio e i motivi del dissesto dovranno essere certificati da perizia asseverata redatta da tecnico abilitato.**

10.6. 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 scientifico 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.



articolo 11 - ***R1. Tessuto residenziale di primo impianto, a medio - alta densità e caratterizzato da maglia irregolare***

11.1. 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.

11.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

11.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita

11.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp 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.

11.5. Modalità 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. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

11.6. 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. Sono ammesse soglie di superficie inferiori su parere motivato dell'organo tecnico comunale approvato dalla Giunta Comunale.



Nello studio dei piani di recupero è altresì ammessa una diversa composizione delle destinazioni funzionali di cui al precedente punto 11.3 solo nell'ambito delle funzioni principali e complementari o accessorie. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

11.7. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 11.4 l'edificazione nel tessuto R1 è regolata anche dai seguenti 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

Parcheggi privati pertinenziali: per le funzioni residenziali 1 m² ogni m³10 di edificato con almeno un posto auto coperto, per le funzioni direzionali commerciali l'80% della slp prevista per tali funzioni, per le attività artigiane compatibili deve prevedersi una quota di parcheggi privati pari al 20% della slp.

articolo 12 - ***R2. Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie.***

12.1. 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.

12.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

12.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. **Per queste ultime al fine di migliorare gli aspetti organizzativi e i piccoli ampliamenti organici al ciclo produttivi eventualmente presente, riorganizzare e aumentare la dotazione di servizi e per realizzare nuovi servizi tecnici e tecnologici, sono consentiti ampliamenti pari al 30% della SLP esistente.**

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita

12.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2 m³/m², è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.

12.5. Modalità 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.

12.6. 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 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 $m^2 1.500$. Sono ammesse soglie di superficie inferiori su parere motivato dell'organo tecnico comunale approvato dalla Giunta Comunale. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

Nello studio dei piani di recupero è altresì ammessa una diversa composizione delle destinazioni funzionali di cui al precedente punto 11.3 solo nell'ambito delle funzioni principali e complementari o accessorie.

12.7. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 12.4 l'edificazione nel tessuto R2 è regolata anche dai seguenti 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

Parcheggi privati pertinenziali: per le funzioni residenziali 1 m^2 ogni $m^3 10$ di edificato con almeno un posto auto coperto, per le funzioni direzionali commerciali l'80% della slp prevista per tali funzioni, per le attività artigiane compatibili deve prevedersi una quota di parcheggi privati pari al 20% della slp.

articolo 13 - ***R3. Tessuto residenziale a media e alta densità esiti di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria***

13.1. 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.

13.2. Obiettivi



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.

13.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita

13.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp 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.

13.5. Modalità 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.

13.6. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 12.4 l'edificazione nel tessuto R3 è regolata anche dai seguenti 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

Parcheggi privati pertinenziali: per le funzioni residenziali 1 m^2 ogni $\text{m}^3/10$ di edificato con almeno un posto auto coperto, per le funzioni direzionali commerciali l'80% della slp prevista per tali funzioni, per le attività artigiane compatibili deve prevedersi una quota di parcheggi privati pari al 20% della slp.

articolo 14 - **R4. Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi**

14.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie in fase di completamento, esito di un processo di crescita previsto dal precedente PRG.



14.2. Obiettivi

Portare a termine l'edificazione dei lotti liberi non ancora realizzati. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R3

14.3. 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

14.4. Utilizzabilità fondiaria

Quella prevista dal PA previgente. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R 3

14.5. Modalità di intervento

Quelle previste dal PA previgente. Esaurita l'edificazione l'ambito assume le regole di cui ai tessuti R 3

CAPO III - TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

Si tratta dell'insieme dei tessuti produttivi, industriali, artigianali, commerciali in ambiti edificati od in via di completamento e di alcune realtà specifiche normate singolarmente. Gli ampliamenti di tali attività (produttive e commerciali) dovranno essere accompagnati da adeguate opere di mitigazione con le eventuali funzioni residenziali attigue al fine di limitarne le interferenze da realizzarsi con apposite barriere vegetali o manufatti di contenimento.

articolo 15 - **P1 e P1a. Tessuto produttivo ad orientamento artigianale – industriale**

15.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitario ma frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.

15.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.

15.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: funzioni industriali e artigianali

COMPLEMENTARE O ACCESSORIE: **residenziale strettamente funzionale all'azienda con un massimo di 1 unità di Slp pari a m² 100. Commercio dei prodotti aziendali o per merci ingombranti a consegna differita, esercitato in spazi di slp inferiore a mq 100 escluso il commercio di prodotti alimentari.**

ESCLUSE: residenziale, commerciale, artigianali e industriali insalubri di primo grado (fatte salve quelle che dimostrino il contenimento delle insalubrità mediante l'uso di opportune tecnologie), artigianali o industriali a rischio di incidente rilevante.

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.



15.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria nei lotti saturi è pari alla SIp esistente ampliabile una tantum 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 che verificherà caso per caso il contesto e le eventuali protezioni da inserire a salvaguardia dei tessuti circostanti.

I lotti ancora liberi saranno edificabili secondo gli indici e parametri di ambito.

15.5. Modalità 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.

15.6. Indici e parametri

$U_f = R_c = 0.60$

$R_p = 10\%$

$H_{max} = m.10.00$

Dotazioni di parcheggi pertinenziali 30% di slp

articolo 16 - **P2. Tessuto produttivo ad orientamento commerciale**

16.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.

16.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.

16.3. 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 SIp $\leq m^2 150$

ESCLUSE: industriali, artigianali non compatibili, residenziali.

16.4. Utilizzabilità fondiaria

$U_f = 50\%$ di Sf

16.5. Modalità 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.

16.6. 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

16.7. Altri indici e parametri

Rc massimo 50% di Sf

Rp = 10% di Sf

H max = m.9.00 per le destinazioni commerciali e produttive

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per interventi commerciali: 80% di slp

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per attività direzionali: 80% di slp e artigianali: 30% di slp

articolo 17 - **P3. Tessuto produttivo ad orientamento agro-industriale**

17.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli

17.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività

17.3. 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 m² massimi di slp l'una

ESCLUSE: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale.

17.4. Utilizzabilità fondiaria

Uf = 60% di Sf

17.5. Modalità di intervento

Intervento diretto per tutte le opere nel rispetto dei parametri di ambito

17.6. Altri indici e parametri

Uf=Rc = 0.60 di Sf

H max = m 10.00



articolo 18 - ***P4a. Tessuto produttivo speciale – centrale di produzione energia elettrica***

18.1. Definizione

Ambito dedicato ai grandi impianti industriali di servizio

18.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività

18.3. Destinazioni funzionali

Prevalentemente produttive di servizio

18.4. Modalità 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.

articolo 19 - ***P4b. Tessuto produttivo speciale – trattamento materiali inerti***

19.1. Definizione

Ambito dedicato allo stoccaggio degli inerti di provenienza fluviale. Le norme seguenti sono da considerarsi valide sino alla cessazione dell'attività attualmente esistente.

19.2. Destinazioni funzionali

Stoccaggio inerti e servizi collegati. Ogni altra destinazione funzionale è esclusa.

19.3. Modalità 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 guardiani o spogliatoi per la manodopera per un max del 5% della Sf dell'intero insediamento.

articolo 20 - ***P4c. Tessuto produttivo speciale per attrezzature ferroviarie***

20.1. Definizione

Ambito dedicato alla installazione di impianti per la manutenzione del materiale rotabile

20.2. Destinazioni funzionali

Industriale di servizio. Ogni altra destinazione funzionale è esclusa.

20.3. Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.



articolo 21 - **P4d . Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti**

21.1. Definizione

Ambito dedicato alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e servizi alla mobilità veicolare

21.2. 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.

21.3. Modalità 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. **. Permesso di costruire, DIA, SCIA ecc nel caso in cui l'intervento previsto non alteri i parametri e gli indici di ambito nè la destinazione funzionale degli edifici.**

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 Sf

$S_p = 30\%$ di Sf

Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive industriali e artigianali non compatibili con le funzioni residenziali.

Nel caso di interventi di dismissione è necessario tenere conto di quanto stabilito dal D.M. 31 del 12.02.2015

articolo 22 - **P5a. Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni residenziali**

22.1. Definizione

Tessuto occupato da attività produttive totalmente avulse dal contesto circostante

22.2. Obiettivi

Trasformare l'esistente in tessuto residenziale tipologicamente simile al tessuto R3 non appena dismessa l'attività esistente

22.3. Destinazioni funzionali

La sola attività esistente, con esclusione di ogni altra funzione o destinazione.

22.4. 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.



22.5. Modalità di intervento per la conversione

La trasformazione dell'attuale organizzazione edilizia 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

articolo 23 - **P5b. Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni commerciali**

23.1. Definizione

Tessuto occupato da attività produttive totalmente avulse dal contesto

23.2. Obiettivi

Trasformare l'esistente in tessuto residenziale tipologicamente simile al tessuto R2 non appena dismessa l'attività esistente

23.3. Destinazioni funzionali

La sola attività esistente, con esclusione di ogni altra funzione o destinazione.

23.4. 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.

23.5. Modalità di intervento per la conversione

La trasformazione dell'attuale organizzazione edilizia in tessuto residenziale R2 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 R2

CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ LEGATE ALL'AGRICOLTURA

Si tratta dell'insieme delle aree/ambiti destinati ad ospitare le attività agricole. Al fine di conservare gli elementi tipici dell'edificato agricolo che costituisce una componente fondamentale del paesaggio agrario e quindi di uno degli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio locale, vengono prescritte alcune norme comuni all'edificazione in ambito agricolo. Tali norme confermano prescrizioni recentemente introdotte nella normativa tecnica d'attuazione del PRG.

articolo 24 - **Norme generali per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio**

Tutti gli interventi da realizzarsi su edifici esistenti siano essi non più utilizzati in funzione della conduzione di fondi agricoli, ed appositamente individuati negli elaborati di PGT, o funzionali alla conduzione dei fondi, debbono essere realizzati nel rispetto delle norme tipologiche sotto riportate:

24.1. le costruzioni devono rispettare gli allineamenti, gli orientamenti, i tracciati, i versanti e le direzioni d'accesso agli edifici, gli impianti morfologici e tipologici degli insediamenti preesistenti, inserendosi in modo architettonicamente



corretto ed adeguato rifacendosi per quanto possibile alle tipologie, ai particolari edilizio - architettonici ed alle sagome edilizie tradizionali o preesistenti, perseguendo complessivamente una percezione paesaggistica di sostanziale conservazione, recupero e riproposizione delle masse volumetriche tradizionali e componenti gli impianti originali delle corti, salvaguardando gli spazi liberi aperti di definizione delle corti medesime, in particolare quelli interni, salvaguardando le aie e le alberature esistenti e, nel caso di assenza di alberature o di estirpazione di essenze minori o di scarsa importanza ai fini paesaggistico-ambientali, concordando con le autorità comunali congrue nuove piantumazioni, contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire o presentazione di denunce d'inizio attività;

24.2. per quanto possibile e salvo diverse dimostrazioni, sono inoltre da adottarsi i seguenti criteri ed accorgimenti, in particolare in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio preesistente:

- qualora vi sia preesistenza di archi e volte, questi sono da ripristinarsi o riproporsi come sono da conservare, ripristinare o riproporsi, per quanto possibile, distribuzione e dimensione delle forometrie preesistenti;
- i corpi tecnici (per esempio a causa dell'inserimento di ascensori e montacarichi) che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura non sono consentiti, fatta esclusione di comignoli, antenne o simili;
- non sono generalmente ammessi sfalsamenti delle falde dei tetti di copertura, nonché la formazione di terrazzi all'esterno del profilo di falda, inoltre debbono essere adottate le pendenze dei tetti caratteristiche della zona, i manti di copertura dovranno essere tendenzialmente in coppi o comunque in cotto e i canali di gronda in rame;
sono ammesse lastre di lamiera (o altro materiale) ondulata con finitura vista simil coppo;
- per quanto concerne la finitura dei paramenti esterni degli edifici è preferibile che complessivamente risulti una completa realizzazione e comunque una netta prevalenza di parti intonacate; tuttavia la realizzazione di murature e paramenti in mattoni faccia vista è ammessa in una percentuale minima legate esclusivamente alle letture delle preesistenze, salvo diverso puntuale provvedimento della Commissione Edilizia e di Ornato;
- le tinteggiature esterne devono essere effettuate con tinte tradizionali, con esclusione di rivestimenti plastici o simili, utilizzando obbligatoriamente rivestimenti che consentano la traspirazione delle murature, quali tinteggiature a calce, silicati o simili; i colori da usarsi devono comunque essere concordati con l'Amministrazione Comunale;
- gli elementi in ferro, quali inferriate, ringhiere, cancelli, ecc. devono essere conservati o, per quanto possibile, riproposti;
- nel caso si presentino elementi architettonici e decorativi vari di rilievo, quali cornicioni, capitelli, zoccoli, camini, abbaini, pozzi in pietra, forni, colonne, pavimentazioni esterne in cotto, ecc. o quali affreschi, lapidi, edicole, statue o statuette votive, pietre con datazioni, meridiane, fontane, muri di recinzione in mattoni e tutti gli elementi tipici tradizionali della civiltà contadina locale, questi vanno per quanto possibile ripristinati, salvaguardati o eventualmente riproposti;
- la chiusura e le recinzioni delle corti e degli insediamenti edificati è ammessa mediante la formazione di siepi, muri o muretti lasciati a vista o intonacati, di natura e disegno semplice in armonia a quelli tradizionalmente presenti sul territorio locale, eventualmente con sovrapposte reti metalliche tese su montanti in ferro o cancellate a disegno semplice, per lo più essenzialmente costituite da una serie di aste in ferro verticali;
- per le pavimentazioni delle aree di pertinenza non è ammesso l'uso dell'asfalto, ed è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni drenanti;

24.3. al fine di dimostrare e verificare le condizioni di cui ai precedenti punto 24.1 e 24.2 potrà risultare opportuno, a richiesta dei responsabili delle strutture preposte (Sportello Unico per le Attività Produttive, Sportello Unico Per l'Edilizia, Area Tecnica) o della 'commissione edilizia e di ornato', istruire preventivamente le rispettive pratiche edilizie, documentando fotograficamente lo stato di fatto dei luoghi d'intervento e, contestualmente alla presentazione dei progetti, integrare la pratiche edilizie allegando schizzi prospettici, fotomontaggi o qualsiasi altro elaborato o mezzo (relazione specifica dettagliata, riprese in videocassetta, ecc.) idoneo ad intendere gli impatti visivi reali dei vari interventi in relazione alle preesistenze e al contesto limitrofo;

Su tutte le tipologie di edifici sopra specificati (utilizzati, e non, in funzione della conduzione dei fondi) è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici totalmente integrati sulle falde giustamente orientate anche in presenza di particolari vincoli riguardanti gli interventi edilizi (restauro, risanamento conservativo, ecc).

24.4. contemporaneamente alla realizzazione di ogni nuova costruzione devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto **in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie di progetto per capannoni, fabbricati di ricovero attrezzi e strumenti e di un albero ogni 30 mq. di costruzione di serre fisse.** Sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, alla sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, 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. Sono comunque vietati lo sbarramento di strade o sentieri.

24.5. l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;

24.6. la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (pini, querce, ontani, 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;

articolo 25 - **AAVP. Aree agricole di alto valore paesistico e Aree Agricole di conservazione delle visuali profonde (AACVP); AS agricola speciale**

25.1. 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. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

25.2. Obiettivi

Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione



delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario. Sono le aree entro cui attivare progetti di rinaturazione ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 l.r. 12/2005, ovvero prevedendo che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

25.3. Destinazioni funzionali

Le sole attività legate all'agricoltura; ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale

25.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

diminuiti del 40% nel caso l'intervento ricada nelle AACVP

H massima m.8.00

Il progetto dovrà valutare:

- la sensibilità paesistica dell'ambito di riferimento;
- l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
- la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
- il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto.

Per interventi di dimensioni significative, la proposta di trasformazione dovrà essere accompagnata dalla valutazione dell'impatto paesistico, redatta seguendo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.

25.5 AS

Con la sigla AS è individuata un'area speciale di proprietà comunale nella quale è prevista la costruzione di una nuova Scuola di Agraria.

L'attività prevalente resta quella agricola specifica del presente articolo con le sue peculiarità paesistiche.

Il progetto della nuova scuola dovrà contenere al minimo l'interruzioni delle migliori visuali paesistiche inserendosi nella direzione prevalente dei coni ottici presenti.

L'edificabilità sarà regolata dall'individuazione di un'area di pertinenza rispetto alla quale saranno regolati gli indici di edificazione. l'edificazione non potrà superare i due piani fuori terra.

L'area di pertinenza sarà attigua alla strada comunale esistente e sarà di massima realizzata in sostituzione e ampliamento degli edifici agricoli esistenti.

Potranno essere realizzate serre per le sperimentazioni botaniche e sul terreno agricolo potranno essere avviate sperimentazioni di piantumazioni o seminazioni speciali ad uso della attività didattica, ma in favore del miglioramento delle attività agricole prevalenti nel territorio.



Non vengono previsti indici e parametri urbanistici di edificazione speciali per tale sotto-ambito, sarà il progetto dell'opera pubblica di edificazione della scuola a determinare la quantità di superficie copribile e di volume realizzabile sul lotto pertinenziale

articolo 26 - **AMVP. Aree agricole di medio valore paesistico**

26.1. 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. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

26.2. Obiettivi

Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.

26.3. Destinazioni funzionali

Le sole attività legate all'agricoltura; ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale

26.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. H massima m.8.00

articolo 27 - **AI. Aree agricole di interazione**

27.1. 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. Le aree agricole di interazione (ex. art. 68.3 PTCP) non sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

27.2. Obiettivi

Conservare gli spazi agricoli preservando il corretto rapporto tra attività produttive e sistema urbano. La loro individuazione ha lo scopo di creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'allevamento del bestiame. La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di



interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto

27.3. Destinazioni funzionali

La vocazione funzionale prevalente è la produzione agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività. 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 zootecnia. Per i nuovi interventi o gli ampliamenti da eseguirsi all'interno di tali aree agricole dovrà essere allegato uno studio particolare che preveda mitigazioni ambientali da realizzarsi mediante utilizzo di schermature verdi opportunamente collocate e costituite dalla messa a dimora di un insieme di essenze arbustive e arboree di tipo autoctono.

27.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri: per l'abitazione dell'imprenditore agricolo si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per tutte le altre destinazioni e funzioni gli indici di cui all'art 59 della L.R.12/2005 si intendono dimezzati.

H massima m.10.00

Nelle Aree agricole di interazione non è ammesso edificare immobili i cui indici edificatori provengano da aree comprese in altre zone agricole a diversa qualifica urbanistica. Ovvero per la verifica degli indici di edificabilità ogni intervento di nuova costruzione potrà essere riferito solo ai terreni compresi nell'ambito agricolo AI, senza tener conto di proprietà situate in altre aree agricole a diversa qualifica urbanistica.

Ogni intervento di trasformazione dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito tramite l'inserimento di modelli insediativi compatibili con la morfologia del terreno; devono essere salvaguardate le caratteristiche esistenti prevedendo, in caso di consistenti alterazioni dello stato naturale, la realizzazione di interventi compensativi e di miglioramento.

articolo 28 - **AP. Aree agricole produttive**

28.1. Definizione

Aree agricole produttive prive di limitazioni paesaggistiche; sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP. In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi.

28.2. Obiettivi

In queste aree dovrà essere assicurato lo svolgimento dell'attività agricola promuovendo il mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti nonché l'eventuale insediamento di nuove unità produttive. Dovranno essere perseguiti obiettivi di valorizzazione dell'attività agricola e di recupero del patrimonio edilizio esistente.



28.3. Destinazioni funzionali

La vocazione funzionale prevalente è la produzione agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.

28.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

H massima m.10.00

Ogni intervento di trasformazione dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito tramite l'inserimento di modelli insediativi compatibili con la morfologia del terreno; devono essere salvaguardate le caratteristiche esistenti prevedendo, in caso di consistenti alterazioni dello stato naturale, la realizzazione di interventi compensativi e di miglioramento.

articolo 29 - **PPA. Ambiti di percezione del paesaggio agrario**

29.1. Definizione

Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di condizioni percettive rilevanti di elementi del patrimonio rurale e storico architettonico per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di preservare la visibilità di questi elementi.

29.2. Obiettivi

In queste aree dovranno essere limitate le trasformazioni verificando puntualmente le interferenze visuali che le stesse possono generare.

29.3. Destinazioni funzionali

Le aree incluse negli ambiti di percezione sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono edificabili secondo le modalità stabilite per le differenti aree e tessuti. Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico – ambientale.

29.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

H massima = m.8.00

Per tutti gli interventi, la proposta di trasformazione dovrà essere accompagnata dalla valutazione dell'impatto paesistico, redatta seguendo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.

articolo 30 - **ERA. Edifici residenziali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola**

30.1. Definizione



Edifici in cui si svolgono attività residenziali non connesse all'attività dell'ambito agricolo di riferimento. A tale categoria appartengono anche gli edifici non censiti dal PGT ma per i quali sia dimostrata l'abbandono dell'attività agricola al momento dell'approvazione del PGT.

30.2. Obiettivi

Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole

30.3. Destinazioni funzionali

La sola attività esistente o la funzione agricola in caso di riconversione

30.4. Interventi ammessi sull'esistente

Intervento diretto e/o convenzionato su valutazione dell'Ufficio competente per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Sono consentiti interventi per ampliamento dell'attività in essere una tantum pari al 20% della SLP esistente e fino ad un massimo di 60 mq. **da eseguirsi in aderenza e in collegamento funzionale con il fabbricato esistente.**

30.5. Modalità di intervento per la conversione ad attività agricola

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

articolo 31 - **EPA. Edifici produttivi e commerciali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola**

31.1. Definizione

Sono gli edifici ove si svolgono attività produttive e/o commerciali non connesse all'attività agricola. A tale categoria appartengono anche gli edifici non censiti dal PGT ma per i quali sia dimostrata l'abbandono dell'attività agricola al momento dell'approvazione del PGT.

31.2. Obiettivi

Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole

31.3. Destinazioni funzionali

La sola attività esistente o la funzione agricola in caso di riconversione

31.4. Interventi ammessi sull'esistente

Intervento diretto e/o convenzionato su valutazione dell'Ufficio competente per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Tali interventi saranno ammessi fino a un massimo del 20% della SLP esistente.

31.5. Modalità di intervento per la conversione ad attività agricola

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.



CAPO V - 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. L'attuazione è legata allo studio di un piano attuativo convenzionato in cui saranno meglio precisati tutti gli spetti progettuali e piani volumetrici che nella scheda d'ambito sono enunciati di massima.

articolo 32 - **AIC 1. Area ex Zuccherificio secondo intervento**

32.1. Caratteristiche planimetriche

Superficie territoriale = m² 89.000 circa

32.2. Obiettivi 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)

32.3. Destinazioni funzionali

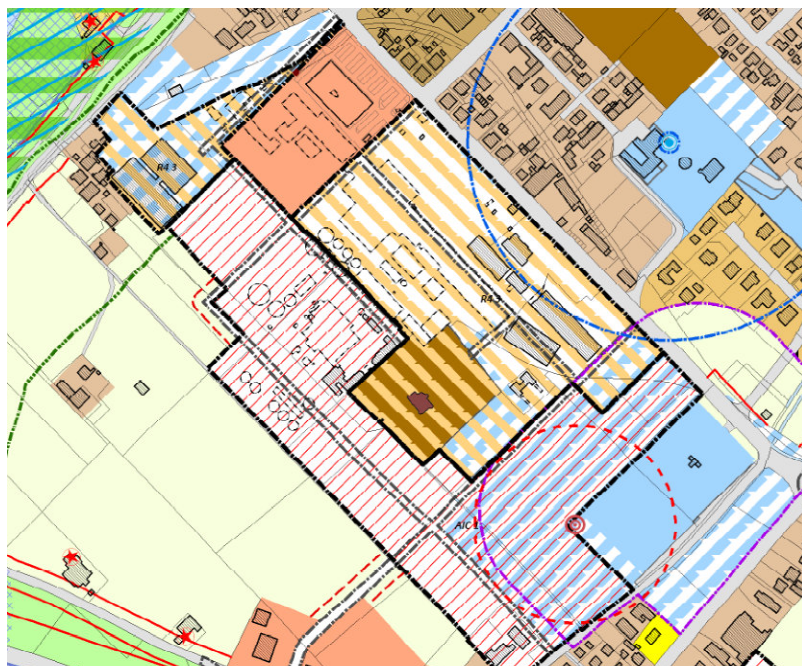
Residenza, commercio per soli esercizi di vicinato e direzionali, queste ultime per un massimo del 30% della soletta lorda eseguibile in base all'Indice fondiario. (parametro di conversione volumetrica = 3)

Rc massimo il 35% di Sf

Rp minimo il 20% di Sf

H max m 10.50 per tre piani fuori terra.





articolo 33 - **AIC 2. Aree produttive ditta Parmalat**

33.1. 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.

33.2. 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.

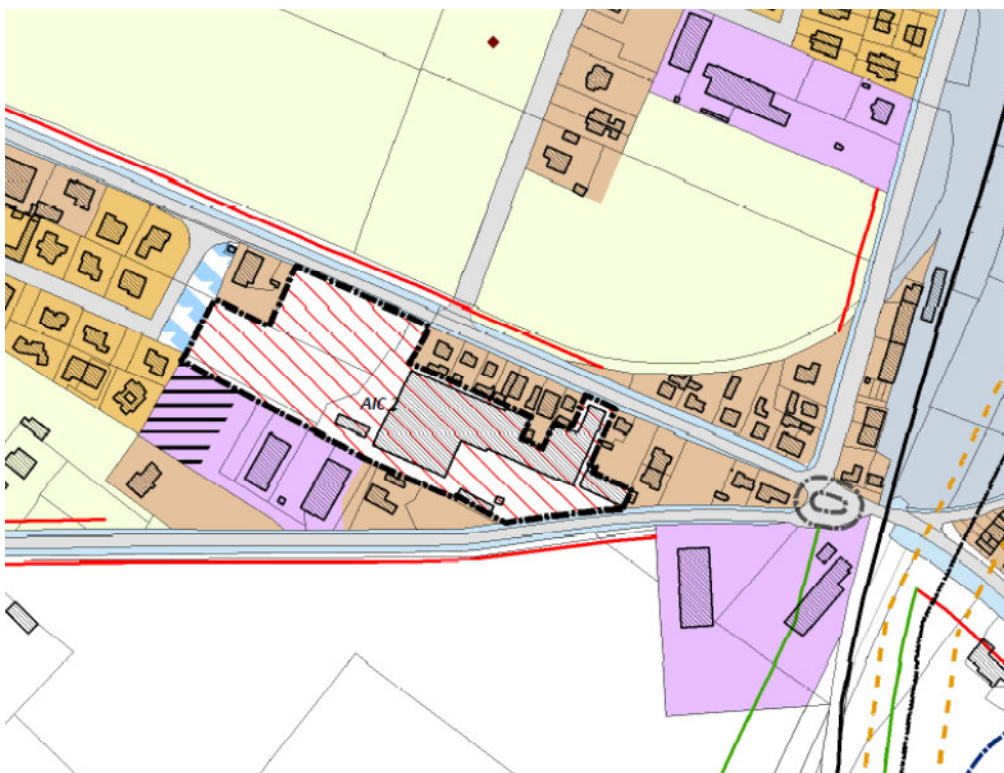
Destinazioni residenziali

Sf = mq. 5.000

edificabilità lf= 1,5 mc/mq

Rc = 40% di Sf

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



articolo 34 - **AIC 3.**

Eliminato in base all'accoglimento delle osservazioni

CAPO VI - ALTRI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

articolo 35 - **ACPA. Ambiti di completamento residenziale da realizzare attraverso piano attuativo**

35.1. Definizione

Si tratta di aree interstiziali al consolidato residenziale rimaste prive di urbanizzazione o con urbanizzazioni fortemente incomplete

35.2. Obiettivi

Favorire il completamento a scopi prevalentemente residenziali onde minimizzare il consumo di suolo esterno al TUC

35.3. 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

35.4. Utilizzabilità fondiaria

If = 1,8 m³/m² 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)

35.5. Modalità di intervento

Piano attuativo convenzionato

35.6. 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

articolo 36 - **PCCR - PCCP – PCCC. Ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato**

36.1. Caratteristiche del permesso di costruire convenzionato (PCC)

Alcuni interventi edilizi sono, per prescrizione del Piano delle Regole, attuabili esclusivamente a seguito di assoggettamento a convenzione con l'Ente Pubblico.

Trattasi di ambiti in cui si rende opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'edificazione

Tale disciplina è estendibile agli interventi edilizi all'intero dei N.A.F. e nel tessuto consolidato.

Il PCC si rende necessario:

- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale per recupero di aree a parcheggio e verde pubblico o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia.

Ad esempio l'attuazione di presidi di mitigazione ambientale sia in difesa dell'ambiente e del paesaggio si a tutela della nuova edificazione in relazione ad emissioni moleste (sonore e/o inquinanti). Le prescrizioni di carattere ambientale paesaggistico potranno spingersi alla imposizione d'uso di materiale da costruzione che non alterino le tipicità locali.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti.



In sede di rilascio del precesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard
- - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento in funzione di salvaguardia tipologica e materica delle tipicità locali soprattutto in ambiti paesaggisticamente sensibili o nell'edificato a carattere storico

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Dirigente competente;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti e corredato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o mitigazione ambientale, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie.

In sede di rilascio del precesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

36.2. Definizione

Si tratta di aree interstiziali al consolidato rimaste prive di urbanizzazione o con urbanizzazioni incomplete

36.3. Obiettivi

Favorire il completamento dei tessuti e delle relative urbanizzazioni con recupero o monetizzazione delle aree per pubblici servizi

36.4. Destinazioni funzionali

Quelle relative ai tessuti principali di appartenenza R3 – P1 – P2

36.5. Utilizzabilità fondiaria

Quella relativa al tessuto principale di appartenenza R3 – P1 – P2

36.6. Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato con previsione di fattibilità planivolumetrica nel caso di ambiti con superficie superiore a m² 1.500. La convenzione stabilirà le opere di urbanizzazione a carico del richiedente e le modalità di cessione delle aree per servizi

36.7. Altri indici e parametri

Quelli relativi al tessuto principale di appartenenza R3 – P1 – P2

ART. 37 AVP - AMBITI A VERDE PRIVATO

1. Gli ambiti a verde privato AVP comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini ed orti.

2. Modalità di intervento

Negli ambiti VP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo, fatta eccezione per l'installazione, mediante interventi edilizi diretti, di:

- impianti sportivi e ricreativi ad uso familiare (piscine, campi da tennis, minigolf, ecc.) con relativi edifici accessori (spogliatoi, servizi igienici, locali tecnici, ecc.);
- gazebo per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e
- mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto da giardino per il ricovero attrezzi, purché decorosi del contesto ambientale;
- impianti irrigui, impianti di illuminazione e reti fognarie;
- percorsi e viottoli anche pavimentati;

Sugli eventuali edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti disposizioni normative e non in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi i seguenti Interventi edilizi diretti: Interventi di manutenzione



ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico, ampliamenti una tantum nei limiti ammessi e purché non lesivi del patrimonio arboreo esistente.

3. Destinazioni ammesse

parchi, giardini ed orti nonché gli impianti elencati nel precedente comma; uso residenziale comprese le attività complementari e le sole accessorie;

4. Indici e parametri di utilizzo

Rc = 15% per impianti sportivo-ricreativi ad uso familiare con un massimo invalicabile di 250 mq

SLP = max 20 mq per gli edifici accessori

SLP = max 5 mq per arredi da giardino

H = 3 ml per gli edifici accessori

Negli interventi su edifici eventualmente esistenti, regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti Disposizioni attuative, aventi destinazione d'uso residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento da concedersi "Una Tantum" pari al 10% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 200 mc.

5. Prescrizioni specifiche

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria, è fatto obbligo di procedere alla demolizione delle superfetazioni di epoca recente e prive di interesse storico-artistico, nonché delle tettoie e delle autorimesse prefabbricate e di tutte le costruzioni accessorie non aventi carattere unitario con l'edificio principale. E' prescritta la salvaguardia delle aree a giardino ed è vietato l'abbattimento delle alberature di alto fusto senza autorizzazione comunale.

6. Gli ambiti AVP compresi nei NAF non sono edificabili con gli indici di cui al precedente punto 4 essendo considerati giardini a carattere storico; potranno accogliere soltanto gli ampliamenti degli edifici principali esistenti di cui sono pertinenza nei casi previsti dalle norme specifiche di questo tessuto a condizione che l'ampliamento non stravolga i caratteri peculiari del giardino stesso.