

vPR1

# Piano delle Regole

## Norme di governo del territorio

Data

febbraio 2022

Sindaco

Massimo Giustiziero

Ufficio tecnico

Francesca Galoforo

Sara Zuffellato

Direttore tecnico CPU srl

Alessandro Magli

### Approvazione

Deliberazione CC n.40 del 27/12/2012

### Pubblicazione BURL

n. 20 del 15/05/2013

## VARIANTE n.1

### Adozione

Deliberazione CC n. ... del ...

### Approvazione

Deliberazione CC n. ... del ...



---

**Sindaco**

Giustiziero Massimo

**Ufficio Tecnico**

Francesca Galoforo

Sara Zuffellato

**Variante puntuale PGT n.1**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: arch. Alessandro Magli

---

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI****CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole .....	6
Art. 2 Classificazione del territorio .....	7

**CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi .....	8
Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	9
Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazione d'uso .....	10
Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC .....	14
Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed autorimesse .....	14
Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse .....	15
Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto .....	16
Art. 10 Individuazione delle zone di recupero .....	17

**CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA**

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati .....	17
--------------------------------------------------	----

**TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE****CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi .....	19
Art. 13 Incentivazione premiale (%) .....	19
Art. 14 Incentivazione edilizia (IE) .....	19
Art. 15 St(mq) - superficie territoriale .....	19
Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria .....	19
Art. 17 RC (%) – rapporto di copertura .....	20
Art. 18 If – It (mc-slp-sc/mq) – indice di densità fondiaria e territoriale .....	20
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione .....	20
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento .....	21
Art. 21 V(mc) – volume .....	21
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta .....	21
Art. 23 Esclusioni .....	22
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante .....	23
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati .....	23

**CAPO 2 - DISTANZE**

Art. 26 Disposizioni generali per le distanze .....	24
Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine .....	25
Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici .....	26
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale .....	26
Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari .....	27
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni .....	27

**CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO**

Art. 32 Generalità .....	29
--------------------------	----

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse.....	29
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso .....	29
Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali .....	34

### **TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI**

Art. 36 Campo di applicazione e classificazione .....	36
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree .....	36
Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	37
Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati .....	38
Art. 40 - Destinazioni d'uso negli Ambiti RC .....	38

#### **CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti RC1 .....	38
Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti RC1.....	38
Art.43 Modalità di intervento negli ambiti RC1 .....	41

#### **CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO**

Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC2 .....	44
Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC .....	51
Art. 46 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati .....	52
Art. 47 Verde privato di rispetto – VP .....	53

#### **CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE**

Art. 48 Aree per attività agricole – E.....	54
Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....	56
Art. 50 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR .....	58
Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli.....	58
Art. 52 Area agricola produttiva – E1 .....	59
Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 .....	61
Art. 54 Ambito agricolo di rilevanza naturalistica – E3.....	63

#### **CAPO 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 55 Attrezzature per la mobilità – AM .....	64
-------------------------------------------------	----

#### **CAPO 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Art. 56 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....	65
Art. 57 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e indici e parametri .....	66

#### **CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA**

Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC .....	67
------------------------------------------------------------------	----

### **TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA**

#### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA**



Art. 59 Classificazione degli ambiti a trasformazione limitata .....	69
Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali).....	69
Art. 61 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo architettonico, paesaggistico e ambientale .....	70
Art. 62 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto .....	70
Art. 63 Zona di rispetto cimiteriale .....	72
Art. 64 Zona di rispetto depuratori.....	73
Art. 65 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile .....	73
Art. 66 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....	73
Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico .....	74
Art. 68 rete ecologica .....	75
Art. 69 - Aree boscate .....	75
Art. 70 PLIS del Parco del Basso Mella .....	75
Art. 71 Perimetro del centro abitato.....	76
Art. 72 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione.....	76

## **TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione .....	76
Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione .....	77

## **TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue .....	77
Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....	77
Art. 77 Derghe .....	77
Art. 78 Varianti al Piano delle regole .....	78
Art. 79 Prevalenza .....	78
Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio ....	78
Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	79
Art. 82 Aree a rischio archeologico .....	79
Art. 83 Caminetti esterni, barbecue, piscine e gazebi/percolato.....	61

Allegato SCHEDE DI COMPARTO ACR/ACP

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

## CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

### *Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole*

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa prescrittiva e di indirizzo per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità (Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio PR-P2);
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua:

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla



- normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- intervento mediante titolo abilitativo diretto e/o convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

PR 1	Norme di governo del territorio
PR 2	Abaco morfologico e paesaggistico
PR 3 a	Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:5.000
PR 3 b	Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:2.000
PR 4 a	Categorie degli edifici nel nucleo storico di antica formazione
PR 4 b	Categorie degli edifici nel nucleo storico di antica formazione
PR 5 a	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione 1:1.000
PR 5 b	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione 1:1.000
PR 5 c	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione 1:1.000
PR 5 d	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione 1:1.000

## **Art. 2 Classificazione del territorio**

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici,

le aree delle fasce di rispetto, il corridoio ecologico lungo il fiume Mella, il fosso Caglione di sopra (Caglione) e Caglione di sotto (Caione) e il fosso Lusignolo, le aree all'interno del il PLIS – Parco Sovracomunale del basso Mella, le aree di rispetto/fasce B del PAI;

- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico minore e principale, le aree di rispetto/fasce A del PAI e classe 4 di fattibilità geologica.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta , a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.

## CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

### ***Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi***

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché





accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.

4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. La nuova costruzione, compresa la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. In ogni caso la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "B"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.
9. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.

#### ***Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti***

Nelle porzioni di territorio o per gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e/o architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nella classe 4 e 5 della Tavola DP-P5 "Classi di sensibilità paesistica" all'interno degli elaborati prescrittivi del Documento di Piano, sono da considerarsi aree di **alta** rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle PR-P2 "Norme di Tutela Paesaggistiche" contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.

Le presenti disposizioni conformano le previsioni della Carta del Paesaggio e relative NTA che sono interamente recepite dalle presenti norme.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

#### ***Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazione d'uso***

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione



tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati, data l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 200 mc., con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito alla successiva tabella.

A fronte della necessità di adeguamento dei servizi e della polifunzionalità degli ambiti di completamento ACR la dotazione minima, negli stessi, è pari a 30 mq/ab.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi/PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito Comparti	- Dotazione minima
<b>ATC</b>	Determinata in 24,00 mq/ab per le destinazioni residenziali, ridotta a 18 mq/ab per le convenzioni stipulate entro i primi tre anni dall'entrata in vigore del PGT. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie; 100% della SV per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
<b>Tessuto urbano consolidato</b>	Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e 100% della SV per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
<b>ACR</b>	Determinata in 30,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie; 100% della SV per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

### Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC e ACR/ACP è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

### Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a) la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b) il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obbiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d) la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal presente articolo e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f) per la trasformazione di edifici esistenti artigianali/industriali ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- g) la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
- h) per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.
- i) I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP.



### Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizioni del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi ed eventualmente trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione di impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso non commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato, nei casi in cui comportino un aumento, in termini di peso insediativo, del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, quando attuati con opere edilizie.

Non sono assoggettati a reperimento di aree per servizi di cui al presente articolo gli usi complementari od accessori o compatibili di cui all'art. 34, lett. E).

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di locali per il pubblico spettacolo.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Prescrizioni per i nuovi insediamenti terziari

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i nuovi insediamenti di tipo terziario quando attuati con opere edilizie aventi SLP superiore a 150 mq. e, nel caso di esercizi di vendita commerciale, aventi SV superiore a 150 mq.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

**Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC**

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi/PCC (ACR/ACP) di cui alle schede attuative allegate alle presenti norme, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipomorfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi massimi di ambito.

**Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed autorimesse**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

Qualora si presenti l'impossibilità di allaccio alla rete fognaria esistente su parere dell'ente gestore della fognatura, per il rilascio dei permessi di costruire e per i nuovi insediamenti in genere dovrà essere prevista la realizzazione di fosse Imhoff atte a garantire la corretta gestione del nuovo carico idrico generato dall'ambito. Una volta potenziato il depuratore esistente, la fossa Imhoff verrà dismessa.

**Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse**

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, è stabilita come di seguito ai fini della dotazione di posti macchina anche esterni all'edificio ed alla recinzione e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi:

- residenza 1 mq. ogni 10 mc;
- attività secondarie e terziarie 1 mq. ogni 5 mq di slp;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp (per le discoteche non inferiore a 1 posto auto ogni 3 utilizzatori).

Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra.

Nei nuovi fabbricati residenziali deve essere assicurato in ogni caso almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista (alloggio).

Per gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tali obblighi, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio; altresì potranno essere richieste opere di adeguamento delle infrastrutture pubbliche in relazione alle mutate esigenze del traffico dovute all'incremento del peso insediativo.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml.2,50 x 5,00).

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Una quota della superficie dei parcheggi può essere realizzata all'esterno della recinzione per consentirne un uso anche pubblico.

Per la realizzazione dei parcheggi si richiamano le norme di cui agli artt. 66 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 della L. 122/1989.

Oltre quanto previsto dalle norme suddette, negli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC2, PC, ACR/ACP e VP), per gli edifici residenziali esistenti sprovvisti di autorimesse alla data di adozione delle presenti norme, è consentito realizzare in deroga agli indici edilizi, anche nelle aree scoperte, per ogni unità abitativa una autorimessa nella misura massima "una tantum" di mq. 18,00: ai fini delle distanze si applica il successivo art. 26.

In via generale le autorimesse, non sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp) bensì sono computabili ai fini del Rapporto di copertura (RC) negli ambiti residenziali e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

Negli Ambiti RC1 (nuclei di antica formazione) valgono le norme di zona per cui non sono ammesse nuove autorimesse nelle aree scoperte e le autorimesse concorrono nel calcolo della volumetria/Slp.

Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza superiore a ml. 3,00 in colmo e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi.

Le autorimesse interrate dovranno avere una altezza massima fuori dallo spiccatto (terreno naturale) di cm. 30, oltre a cm. 30 di terreno vegetale di copertura.

Gli scivoli inclinati di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 4,00.

I cancelli di apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali, diversamente dovranno essere arretrati di ml. 4,00.

Le porte basculanti delle autorimesse dovranno essere dotate di feritoie di ventilazione permanente poste in alto ed in basso in modo da assicurare un adeguato ricambio d'aria. Le aperture delle basculanti non devono sporgere su suolo pubblico.

E' fatto divieto realizzare autorimesse mediante box metallici ed in lamiera.

Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole o realizzate con impianti tecnologici finalizzati al risparmio energetico (pannelli foto-voltaici e solare-termici): dovranno comunque essere rispettate le distanze minime del Codice Civile.

Nei piani attuativi e PCC, la dotazione di parcheggi di cui al presente articolo è aggiuntiva di quella dovuta quale dotazione minima di servizi pubblici.

#### ***Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto***

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) o soggetti a piano attuativo/PCC, le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte con le caratteristiche dimensionali di cui all'art. 3.5.2.1 delle Modalità attuative del Piano dei servizi.

Le piste ciclopedonali in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 2,50, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).





L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

L'A.C. può consentire l'apertura di passi carrai su pubbliche vie o di uso pubblico, in deroga alle presenti norme, nel caso di fondi interclusi e/o nel caso di dimostrata impossibilità di accesso alternativo.

#### ***Art. 10 Individuazione delle zone di recupero***

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).

#### **Art. 10bis Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato**

In cartografia di piano è individuato il perimetro degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) costituito, con continuità, dalle aree già edificate e le aree libere intercluse o di stretta adiacenza ovvero di pertinenza rispetto all'edificato.

Non costituiscono varianti al Documento di piano, bensì variante di azionamento al Piano delle regole, le modifiche delle destinazioni d'uso delle aree omogenee del TUC.

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).

### **CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA**

#### ***Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati***

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi ed eventuali varianti, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani adottati/approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.

I piani attuativi suddetti in fase di attuazione ovvero nelle le previsioni adottate/approvate possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.



## TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ***Art. 12 Definizione degli interventi edilizi***

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "RC1".

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

#### ***Art. 13 Incentivazione premiale (%)***

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

#### ***Art. 14 Incentivazione edilizia (IE)***

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale e compensazione.

#### ***Art. 15 St(mq) - superficie territoriale***

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

#### ***Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria***

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, dedotte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario.

#### ***Art. 17 RC (%) – rapporto di copertura***

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in percentuale (%). Nelle aree produttive polifunzionali (PC/ACP e ATP) esprime la capacità edificatoria.

#### ***Art. 18 If – It (mc-slp-sc/mq) – indice di densità fondiaria e territoriale***

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP), volume (V), superficie coperta (SC) massimi costruibili e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici), con riferimento agli indici specifici di ambito.

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi laddove previsto.

#### ***Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione***

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi. L'A.C. può consentire l'applicazione



dell'indice compensativo, in via generale, per tutti gli interventi edilizi a fronte di cessione di aree anche non predeterminate dal Piano dei servizi.

Salvo non sia diversamente espresso nelle presenti norme, nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima di 0,25 m<sup>2</sup> di Slp per ogni mq (**indice di compensazione**) di superficie dell'area ceduta. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle diverse trasformazioni dei tessuti esistenti, nelle nuove edificazioni su aree pubbliche e/o private di trasformazione, all'interno della quota di premialità nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione controllata (ATC).

#### ***Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento***

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

#### ***Art. 21 V(mc) – volume***

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Coperta per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto (escluse le parti superiori ai carri ponte negli edifici produttivi), nel caso quest'ultimo sia inclinato si calcola l'altezza al punto medio.

Sono esclusi i coronamenti degli edifici e i volumi tecnici.

#### ***Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta***

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

**Art. 23 Esclusioni**

Sono escluse dal calcolo del volume (V) ma concorrono ai fini del calcolo del contributo di costruzione se dovuto:

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati, accorpati al volume principale fino a mq.25 , nonchè le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 4,00. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
3. le intercapedini con larghezza massima di 100 cm., le canne fumarie e di ventilazione;
4. le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore a 130 cm. indipendentemente che sia accessibile; tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;
5. le superfici dei vani ascensore e occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, ecc.) che costituiscono parte comune a più unità immobiliari;
6. i vani scala che costituiscono parti comune a più unità immobiliari;
7. all'interno degli edifici, i piani terra ovvero i piani interrati o parzialmente interrati con altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e non abitabili/agibili.
8. al di fuori della sagoma dell'edificio le superfici accessorie interrate, con altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e non abitabili/agibili, con soprastante riporto di terra coltivabile di adeguato spessore.
9. i porticati e i pilotis, anche se chiusi con vetrata, purchè di uso pubblico;
10. le scale aperte almeno su tre lati;
11. gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia.
12. La determinazione del volume, come risulta dal presente articolo, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, il volume si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

**Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante**

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Nelle nuove costruzioni almeno il 50% della Spd dovrà essere a verde.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

**Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota + 15 cm rispetto la quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale di riferimento oppure, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

L'altezza quando riferita al n. di piani è data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano e ml. 4,50 teorici per altre destinazioni.

La pendenza massima delle falde di copertura dei tetti non deve superare il 40% di inclinazione.

## CAPO 2 - DISTANZE

### ***Art. 26 Disposizioni generali per le distanze***

La misura delle distanze si effettua a raggio ed in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o aggetti, se contenuti entro la misura di ml. 1,50 dal filo della facciata.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.

In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei seguenti casi:

- quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza delle costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto.

Previo accordo con l'A.C. può essere ammessa l'edificazione sul ciglio stradale (strade pubbliche o di uso pubblico) quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sono ammesse le costruzioni di posti macchina a confine qualora esistono già costruzioni attigue a confine in modo da attenuare l'edificazione in addossamento, o qualora due confinanti presentino convenzione di addossamento.

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze D<sub>f</sub>, D<sub>c</sub>, D<sub>s</sub> non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti RC1 (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC2, PC, ACR/ACP, VP e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A., le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:





<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	<b>ml.</b>	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	<b>ml.</b>	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

#### **Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine**

Definisce la distanza delle pareti esterne di un edificio dai confini del lotto, o dei lotti, di pertinenza dello stesso.

Si calcola misurando la distanza, a raggio, fra l'edificio (superficie coperta) ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo tra gli stessi.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.

**Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici**

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici si calcola misurando la distanza a raggio rispetto ai fronti degli stessi, e trova applicazione anche tra i diversi fronti di uno stesso immobile.

La norma non si applica in caso di rientri dello stesso corpo di fabbrica se la sua profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a ml. 4,00.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra gli edifici non deve essere minore di m 10.

In caso le pareti fronteggianti siano entrambe cieche, o dotate di aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale, la distanza non deve essere inferiore di mt 5,00.

Ai fini delle distanze, non sono considerati edifici i fabbricati accessori, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando sprovvisti di finestre comportanti veduta sugli spazi a confine e aventi altezza inferiore a ml. 3,00: in tal caso la distanza dai suddetti fabbricati accessori non può essere inferiore a ml. 5,00.

**Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale**

Definisce la distanza tra le pareti esterne dell'edificio e il limite stradale.

Si calcola misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dal confine stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., nel punto più prossimo tra gli stessi. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima non inferiore a 5,00 mt.

Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

**Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari**

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, ~~con esclusione degli ambiti RC1 nuclei di antica formazione e~~ con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata (Titolo IV e V), la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi ~~e animali da cortile~~ di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e, secondo codice civile, dagli edifici e dai confini.

L'altezza interna media (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,10 e l'altezza in colmo i ml. 2,60, e la superficie netta non deve essere superiore a ~~mq. 6,00 10,00~~ **14,00**, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.).

Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a ~~mq. 12,00~~ **16,00** quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 5.000 e non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.

**Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni**

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura generalmente dalla quota stradale o del piano di campagna, quando arretrate rispetto alle strade.

In casi particolari (morfologia dei terreni, allineamenti con recinzioni esistenti, motivate necessità per allineamento tra quote differenti del piano di riferimento) possono essere derogate le altezze del presente articolo.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 80 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una

altezza complessiva non superiore a ml. 2,20: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,50.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale, dovranno essere di tipo aperto e costruite in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovranno superare ml. 1,60 di altezza senza basamento e senza pilastri in cemento.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
RC1	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
RC2, ACR VP e ATR	Esistente o 2,20	Aperta
PC, ACP e ATP	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa (aperta verso strade pubbliche)
E (residenza)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
S1/4	2,20	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,60, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interraste, infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

Per il lotto di via Usignolo angolo via Fonda, mapp. 393 Fg. 6, è ammessa una recinzione di tipo chiuso con le seguenti caratteristiche derivanti dal dislivello esistente:

- altezza recinzione per i primi 5,00 m: 0,90 m
- altezza massima recinzione nel lato opposto m 3,10



## CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

### ***Art. 32 Generalità***

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

### ***Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse***

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

### ***Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso***

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario e primario, come riportati nella tabella successiva.

#### **A) Residenza**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale.

#### **B) Attività produttive del settore secondario (industria e artigianato)**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

1. Attività industriali e artigianali:  
sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.
2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto:  
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
3. Attività di logistica:  
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
4. Attività artigianale per la produzione di servizi:  
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

**C) Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva e commerciale)**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- a) alimentare
- b) non alimentare

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per



l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo e alle autorizzazioni di legge.

2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.
3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
5. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

6. Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007;
7. Uffici, laboratori, centri direzionali, sale congressi, centri di ricerca;
8. Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

#### **D) Attività produttive del settore primario (agricolo)**

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### **E) Usi complementari od accessori o compatibili**

1. Si definisce destinazione d'uso complementare alla destinazione principale quella che integri o renda possibile la destinazione principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

In via generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementari i seguenti usi:

- 1.1 Per la destinazione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali e l'artigianato di servizio;
- 1.2 Per la destinazione principale a attività produttive del settore secondario: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona;
- 1.3 Per la destinazione principale di attività produttiva primaria: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di

agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento;

- 1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.
2. Si definisce destinazione d'uso accessoria o compatibile alla principale quella che, non impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali ed economici ed è opportuna per l'organico e ordinato uso del territorio. Detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.  
Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.  
Gli usi accessori o compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.
3. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e alle leggi di settore vigenti.

#### F) TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica





Attività secondarie	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

#### \*Aziende classificate come Insalubri

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34 e s.m.i.) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

**\*\*Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

**Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali**

Per commercio al dettaglio si intende l'attività di acquisto merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio, ai sensi delle leggi vigenti, sono suddivise nelle seguenti tipologie distributive:

1. *Esercizi di vicinato (VIC)*, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
2. *Medio-piccola struttura di vendita (MPS)*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 600 di superficie di vendita;
3. *Medie strutture di vendita (MS)* aventi superficie di vendita comprese da mq 601 a mq 1.500;
4. *Grandi strutture di vendita (GS)*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuclei storici (Unità Territoriali "RC1") sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq. di SV.

Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente (Unità Territoriali RC2/ACR e ATR) sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq. di SV e medie strutture di vendita (MPS) con superficie non superiore a mq. 600 di SV (MPS- alimentare ed extra alimentare).



Nelle Unità Territoriali del tessuto urbano consolidato di tipo produttivo polifunzionale e di trasformazione (PC/ACP e ATP), sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentare non superiori a mq. 600 di SV, e non alimentare fino a mq. 1.500 di SV.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 “TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE”.

## TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

#### ***Art. 36 Campo di applicazione e classificazione***

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare l'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio - PR-P2, definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle regole nell'elaborato PR-P2 definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo che prescrittivo laddove appositamente indicato.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole.

In tutto il territorio comunale, sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, decorazioni di scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici di pregio, pavimentazioni di pregio, e inferriate di pregio.

#### ***Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree***

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

##### *1) Tessuto urbano consolidato (TUC)*

##### AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

RC1 – nucleo di antica formazione



RC2 – tessuto residenziale consolidato (comprende anche gli ACR)

VP – verde privato

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

PC - tessuto produttivo polifunzionale consolidato (comprende anche gli ACP)

*2) Aree agricole*

AR - edifici rurali di interesse storico ambientale

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

E3 – area di rilevanza naturalistica

*3) Aree per attrezzature per la mobilità*

AM – attrezzature per la mobilità

*4) Servizi pubblici di interesse generale come classificati nel Piano dei servizi*

*5) Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)*

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI DI NUOVO IMPIANTO

ATR – ambito residenziale prevalente

AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI DI NUOVO IMPIANTO

ATP - ambito produttivo polifunzionale

AMBITI RICREATIVI SPORTIVI DI AMPLIAMENTO

ATS – ambito sportivo ricreativo di trasformazione (ampliamento “Le Vele”)

*6) Ambiti non soggetti a trasformazione*

reticolo idrico principale e minore e fascia A del PAI

**Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è ammesso in tutto il territorio.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti NAF – nucleo di antica formazione e AR – edifici rurali di interesse storico (C.ne storiche) si applica con le limitazioni riferite alle categorie e modalità degli interventi ammessi.

**Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati**

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione e al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

**Art. 40 - Destinazioni d'uso negli Ambiti RC****40.1 - Le funzioni ammesse e compatibili**

La destinazione principale ammessa negli ambiti RC è la funzione residenziale, terziaria e l'artigianato di servizio, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

**CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE****Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti RC1**

Nel tessuto urbano consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (RC1) comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti RC1 o a parte di essi.

**Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti RC1**



#### 42.1 - Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti RC1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti RC1 le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti RC1 sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.

Negli ambiti RC1, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chiroterri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

#### 42.2- Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti RC1 sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di m 2,00 e massima di m 2,50 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze. Le recinzioni aperte sono ammesse in presenza di recinzioni di tale natura ed in allineamento con quelle esistenti. Sono ammesse nuove aperture e/o passi carrai e pedonali per garantire l'accesso alle proprietà.

#### 42.3.- Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti RC1 è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata





l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

- a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
- b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.
- c) potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe e piattaforme elevatrici.

#### ***Art.43 Modalità di intervento negli ambiti RC1***

##### 43.1. Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 es.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

##### 43.2. Principio generale

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

##### 43.3. Interventi ammessi

In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie di intervento:

**Categoria conservazione** – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore storico architettonico;

**Categoria ristrutturazione** – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio energetico come definiti dalle presenti norme.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, salvo quanto previsto all'art. **43.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

In cartografia di piano sono individuate le cortine edilizie sottoposte a salvaguardia ambientale ed architettonica per le quali non sono ammessi interventi di demolizione delle facciate, fatti salvi gli allineamenti consentiti dalle presenti norme e le modifiche ed integrazioni delle aperture.

43.4. Opere sempre ammesse per la categoria *conservazione* riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte,



soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

E) **FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G) **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio e con le modalità di cui all'art. 5.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda. Non sono consentite alterazioni e/o modificazioni della copertura.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo.

#### 43.5 - Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti RC1, per gli edifici esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, contraddistinti dalla categoria di intervento **ristrutturazione** sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con variazione dell'involucro, del sedime e accorpamenti volumetrici, e incrementi volumetrici nel limite del 15% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti.

Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n.4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011, ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

In ogni caso la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Nei casi di sostituzione edilizia possono essere ammessi nuovi balconi a sbalzo nei limiti di ml. 0,80 non prospicienti spazi e strade pubbliche.

## CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

### **Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC2**

Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è



formato prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Gli ambiti sono così classificati ed individuati in cartografia di piano:

RC2 – tessuto residenziale prevalente consolidato.

#### 44.1 – Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito RC2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 20% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di altezza ammesso).

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011, ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

**44.2 – Indici e parametri edilizi**

<b>If</b>	<b>RC</b> indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.1	<b>mc/mq</b>	1,50 (esistente se >)
<b>If</b>	<b>Riconversione diffusa</b> indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.3	<b>mc/mq</b>	1,00
<b>If</b>	<b>ACR/ACP</b> indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.4	<b>mc/mq</b>	1,50
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	<b>%</b>	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	<b>%</b>	30 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima	<b>H</b>	ml. 10,50 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima interventi artt. 44.3 e 44.4	<b>piani</b>	n. 3

**44.3 – Interventi ammessi di riconversione diffusa**

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi nell'ambito RC2 (con esclusione degli ambiti ACR/ACP) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione). E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria comunque non superiore a 1,00 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

**44.4 - Ambiti di Completamento Residenziale o Polifunzionale (ACR/ACP)**

In cartografia di piano sono perimetrati i comparti ACR/ACP all'interno degli ambiti RC2.

L'obiettivo negli ambiti ACR/ACP è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare e riconvertire le attività produttive secondarie esistenti a destinazioni d'uso residenziali e terziarie, ovvero riqualificare attività produttive esistenti, mediante interventi unitari per



comparti di proprietà (unità minime di intervento) attraverso Permessi di costruire convenzionati (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (lf) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

Considerato l'elevato peso insediativo derivante dalla trasformazione dei comparti ACR, per nuove destinazioni residenziali, la dotazione di servizi è elevata a mq 30/ab e l'A.C. può consentire la monetizzazione parziale o totale dei servizi, con esclusione di una dotazione minima per parcheggi pubblici o di uso pubblico di 6 mq/ab.

Negli ACR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale, terziario, servizi pubblici;
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio;
- c) ammessa media struttura di vendita (MPS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 alimentare e non alimentare.

Negli ACP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale di custodia con un massimo di mq. 200 di SLP per attività, terziario, servizi pubblici;
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato;
- c) ammessa media struttura di vendita (MPS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 alimentare e non superiore a mq. 1.500 di SV per non alimentare.

La nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Negli ambiti ACR/ACP non sono ammesse attività agricole e di allevamento.

Può essere ammessa la premialità di cui all'art. 12 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In mancanza di PCC sono confermate le destinazioni d'uso esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e per gli edifici esistenti ricadenti entro tali comparti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### Ambito di Completamento Residenziale (ACR1)

L'ACR1 è localizzato in via Dossi. L'intervento previsto per questo comparto di riqualificazione, a carattere residenziale prevalente, ha quale obiettivo principale la ridefinizione del tessuto

agricolo compromesso da edifici residenziali già esistenti con crescita avvenuta per addizione di costruzioni nel tempo, anziché in seguito ad un disegno unitario e coerente.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione, di edifici residenziali dotati di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, e la realizzazione dell'accesso sulla via pubblica.

In particolare si richiede:

- la realizzazione di un parcheggio con dotazione minima di mq. 6/ab insediabili e di un'area a verde privato a filtro con le aree agricole circostanti;
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate;
- la realizzazione dell'innesto sulla via pubblica.

#### Ambito di Completamento Residenziale (ACR2)

L'ACR2 è localizzato in via C. Battisti in angolo con via Magenta. L'intervento previsto per questo comparto di riqualificazione, a carattere residenziale prevalente, ha quale obiettivo principale il miglioramento e la messa in sicurezza della strettoia di via Cesare Battisti, mediante arretramento stradale e cessione di un'area per parcheggio pubblico.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione, di edifici residenziali dotati di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

In particolare si richiede:

- la realizzazione e cessione di un parcheggio in angolo con le due strade pubbliche;
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate;
- l'arretramento della recinzione sulla via C. Battisti.

#### Ambito di Completamento Residenziale (ACR3)

L'ACR3 è localizzato in via Togliatti, L'intervento previsto per questo comparto di riqualificazione, a carattere residenziale prevalente, ha quale obiettivo principale la ridefinizione del tessuto urbano e della relativa viabilità, per il completamento della via Castagnetto con innesto in via Togliatti, nonché la cessione gratuita di un'area per servizi di edilizia sociale.

In particolare si richiede:

- la realizzazione di un parcheggio con dotazione minima di mq. 6/ab insediabile e di un'area da cedere all'A.C. non inferiore a mq. 800, da destinarsi ad interventi di edilizia sociale;
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate;
- la realizzazione dell'innesto sulla via Togliatti da via Castagnetti.

#### Ambiti di Completamento Residenziale (ACR4/5/6/7)





Gli ACR4/5/6/7 sono localizzati in via Provinciale SP64. Gli interventi previsti per questi comparto di riqualificazione e completamento, a carattere residenziale prevalente, hanno quale obiettivo principale la ridefinizione del tessuto urbano frammentato e attualmente con destinazioni miste e presenza di lotti non edificati interclusi.

In mancanza di riqualificazione mediante PCC, per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione, di edifici residenziali dotati di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di mq. 6/ab. insediabili.

In particolare si richiede:

- la realizzazione di un parcheggio con dotazione minima di mq. 6/ab insediabile e di un'area verde privato a filtro rispetto la viabilità provinciale;
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate.

#### Ambito di Completamento Residenziale (ACR8)

L'ACR8 è localizzato in via Ghidella, L'intervento previsto per questo comparto di riqualificazione, a carattere residenziale prevalente, ha quale obiettivo principale la ridefinizione del tessuto urbano.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione, di edifici residenziali dotati di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di mq. 6/ab. insediabili. Per la restante quota di servizi è prevista la monetizzazione parziale o totale delle aree.

#### Ambiti di Completamento Polifunzionale (ACP1/2/3)

L'ACP1 e ACP2 sono localizzati in via La Viazola.

L'ACP3 è localizzato in via Giovanni XXIII.

Gli interventi previsti per questi comparti di riqualificazione, a carattere polifunzionale prevedono il potenziamento delle attività già esistenti.

L'intervento è finalizzato all'ampliamento di edifici polifunzionali con monetizzazione della dotazione dei servizi in ragione delle attività insediate.

#### Schede attuative degli ambiti ACR/ACP

Le schede attuative, fermo restando la capacità edificatoria massima stabilita dalle presenti norme e le previsioni di dettaglio dei singoli PCC, hanno carattere orientativo e di indirizzo, nonché specificano gli obiettivi di massima dei singoli comparti da considerare e definire puntualmente nelle relative convenzioni urbanistiche.

Di seguito vengono riassunti gli indici ed i parametri legati all'attuazione degli ACR/ACP:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			ACR1	ACR2	ACR3	ACR4	ACR5	ACR 6	ACR7	ACR8	TOTALE
<b>St</b>	Superficie territoriale	mq	1.488	1.179	4.668	6.421	4.391	1.333	15.060	3.583	<b>38.123</b>
<b>Df</b>	Indice proposto	mc/mq	1,50	1,50	1,20	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
<b>V</b>	Capacità edificatoria max	mc	2.233	1.768	5.601,60	9.631	6.586	2.000	22.590	5.374	<b>55.783</b>
<b>SLP</b>	Sup.utile di pavimento max realizzabile	mq	744	589	1.867,20	3.210	2.195	667	7.530	1.791	<b>18.593</b>
<b>H max</b>	Altezza massima	m	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	
<b>Premialità</b>		15%	335	265	0	1.445	988	300	3.389	806	<b>8.604</b>
<b>Volume totale in aggiunta della componente premiale</b>		mc	2.568	2.033	5.601,60	11.075	7.574	2.299	25.979	6.180	<b>63.309</b>
<b>Abitanti insediabili</b>		n	13	10	28	55	38	11	130	31	<b>316</b>
<b>Cessione aree per servizi (30 mq x ab.)</b>		mq	385	305	840	1.661	1.136	345	3.897	927	<b>9.496</b>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			ACP1	ACP2	ACP3	TOTALE
<b>St</b>	Superficie territoriale	mq	4.060	1.703	3.425	<b>9.188</b>
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	%	60	60	60	<b>60</b>
<b>Sc</b>	Superficie coperta	mq	2.436	1.022	2.055	<b>5.513</b>
<b>H max</b>	Altezza massima	mq	8,50	8,50	8,50	<b>8,50</b>
<b>Monetizzazione aree per servizi (10 mq x100 mq SLP)</b>		mq	244	102	206	<b>551</b>

#### 44.5 – Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

**Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC**

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti (PC), comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

**45.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi**

Gli interventi ammessi nell'ambito PC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 200 di SLP per attività.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi SLP non superiore a mq. 10.000.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Nell'ambito PC sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 5%, una tantum, della capacità edificatoria;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): i cambi di destinazione d'uso commerciali, di cui al precedente art. 5, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 15% della capacità edificatoria una tantum. L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50%;
- c) mediante Programma Integrato di Intervento: la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale e terziario, con conservazione della volumetria nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC2 e relativi ampliamenti massimi consentiti.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011,

ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

#### 45.2 Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
H	Altezza massima	ml.	8,50 (esistente se >)

#### 45.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

#### Art. 46 – Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati

Nella seguente tabella di sintesi sono rappresentati gli interventi ammissibili.

Modalità di intervento						
		Indice	Conservazione riqualificazione	Riconversione e interventi speciali	Strumento operativo	Obiettivi
RC1	If	esistente	conservazione		Interventi diretto	
RC1	If	esistente		Ristrutturazione senza demolizione totale	Interventi diretto	
RC1	If	Esistente + 15% volume ampliamento		Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione	PCC	Sostituzione sostenibile
RC2	If	1,50 mc/mq + 10%	conservazione e ampliamento		Interventi diretto	
RC2	If	1,50 mc/mq + 30%		Riqualificazione con ampliamento sostenibile	PCC	Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
ACR	If	1,50 mc/mq		Riconversione	PCC	Dismissione attività produttive
PC	Rc	60% + 5% ampliamento	conservazione e ampliamento		Interventi diretto	



PC	Rc	60% + 15% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
PC	Rc	Conservazione volumetria all'interno dei parametri ambiti RC2		Sostituzione (Cambio destinazione in residenziale e terziario)	PII	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
ACP	Rc	60% + 15% ampliamento		Riqualificazione	PCC	Potenziamento e adeguamento attività polifunzionali

#### **Art. 47 Verde privato di rispetto – VP**

Le aree comprese nella zona “VP” sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto è il tessuto urbano consolidato ovvero sono poste a salvaguardia e rispetto da rogge, aree produttive ed agricole.

##### 1. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree “VP” dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Le superfici dovranno essere tenute a giardino o prato con l’eventuale esclusione delle attrezzature sportive private, che non concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità. Sono ammesse le attrezzature sportive private, non coperte, esclusivamente al servizio degli insediamenti esistenti, purché sia mantenuta a verde almeno l’80% dell’area scoperta di zona. Per gli edifici esistenti, sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.

Le aree della Zona “VP” non possono essere occupate da nuove costruzioni sia in sottosuolo che in soprassuolo.

Le aree “VP” quando utilizzate ai fini agricoli concorrono nel calcolo della dotazione di aree aziendali previste per le zone E1 e E2.

##### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

RP	Rapporto di permeabilità (esclusi impianti sportivi)	%	80 (= esistente se >)
H	Altezza massima	ml.	= esistente

## CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

### **Art. 48 Aree per attività agricole – E**

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

- E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia);
- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale.
- E3 – area agricola di rilevanza naturalistica.

All'interno delle aree agricole – in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e al loro uso - sono individuati i seguenti edifici:

- AR - edifici rurali di interesse storico ambientale;
- ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2.

Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E1 che intendono realizzare in tale zona edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione



eventuali terreni di proprietà o disponibilità della zona E2 con gli indici previsti per la zona E1, compreso l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata una distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole fermo restando le distanze per gli allevamenti come da R.L.I.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

In zona agricola E sono sempre ammesse le piscine al servizio della residenza.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Potranno prevedersi, da parte dell'Autorità Sanitaria locale (il Sindaco), delle distanze inferiori a quelle indicate dal R.L.I. in presenza di soluzioni impiantistiche a garanzia della qualità dell'ambiente olfattivo e igienico sanitario.

***Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole***

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a





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

- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) 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 (gelsi, platani, 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;
- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,60;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 1,20 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale;

**Art. 50 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR**

La cartografia di piano individua edifici in aree agricole, che presentano caratteri di ruralità, e che sono di interesse storico architettonico e ambientale, classificati come edifici “AR”.

Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste per la categoria **conservazione** degli ambiti RC1.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle relative all’ambito o zona di appartenenza previste dalle presenti norme.

**Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli**

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d’uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall’attività agricola, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con le seguenti prescrizioni:

- a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 e art. 86 rispetto gli interventi da eseguirsi quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali.
- b) L’esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi;
- c) Sono confermate le destinazioni d’uso in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- d) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale sono inoltre ammesse le relative destinazioni complementari/compatibili quali l’artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, e commerciali fino ad un massimo di mq. 150 di SIp (o SV per esercizi di Vicinato), entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e ammissibile, con l’esclusione di altre destinazioni, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- e) Per gli edifici a destinazione d’uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d’uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d’uso esistenti e le destinazioni d’uso di cui al precedente paragrafo b);
- f) Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
- g) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici;
- h) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
- i) Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% della SLP esistente nel rispetto dei vincoli



igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti (entro il lotto di proprietà e/o comunque entro un raggio di ml. 25 dall'edificio esistente), nei limiti delle altezze esistenti e comunque non superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono. Per tali edifici sono ammessi il cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui alla precedente lett. d);

j) ~~l'agriturismo "Le Campagnole" (via Cascina Campagnole n. 10 – mapp. 215, Fg. 2) viene confermato quale attività ricettiva e ristorativa esistente e, con la finalità di mantenere, recuperare o riqualificare il patrimonio edilizio esistente, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per usi residenziali, ricettivi e di ristorazione commerciale (somministrazione di alimenti e bevande) entro la SLP esistente con possibilità di ampliamento del 20% una tantum. E' sempre ammesso il ripristino dell'attività e destinazione d'uso agricola.~~

#### **Art. 52 Area agricola produttiva – E1**

Le aree agricole E1 sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

##### 52.1 Modalità di intervento

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005; ai fini del calcolo dei suddetti parametri è necessaria la seguente dotazione di aree minime di superficie aziendale nel territorio comunale:

- mq. 50.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo (nuovo impianto);
- mq. 10.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole (nuovo impianto).

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 10% della superficie aziendale.

## 52.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

<b>H</b>	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	14,00
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

Nell'ambito E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nell'ambito E1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della



mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

In sede di intervento, per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1, non è considerata variante al Piano delle regole e alla cartografia delle previsioni di piano la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito E1 entro 60,00 ml. dal limite di zona, entro l'ambito E2.

#### ***Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2***

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

##### 53.1 Modalità di intervento

Nell'ambito E2 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti a servizio dei centri aziendali esistenti, con gli indici edificatori di cui alle aree E1;
- le nuove edificazioni o gli ampliamenti devono avvenire di prossimità al centro aziendale esistente;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

Nell'ambito E2 sono vietate nuove attrezzature, anche in ampliamento, per l'allevamento (stalle).

Nell'ambito E2 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul

territorio;

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 20% SLP all'interno di edifici esistenti per la residenza e fino ad un massimo del 20% SLP per edifici produttivi agricoli, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

### 53.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1. Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta. In funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.



Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, ai sensi dell'art. 12, comma 7, del D.Lgs 387/2003, a protezione del patrimonio rurale e paesistico, non sono ammessi campi fotovoltaici a terra nella misura superiore a 20 Kw di potenza.

Nell'ambito E2, inoltre, può essere consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di nuove attrezzature della filiera agro-alimentare (attrezzature per la vendita di prodotti a km 0, slow food, cliniche veterinarie e mercatini biologici, ecc.), con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

### 53.3 Interventi speciali

In cartografia di piano è individuata un'area agricola, a sud del centro abitato, in cui previo convenzionamento con l'amministrazione comunale, è ammessa un'attività sportiva temporanea per il motocross senza realizzazione di strutture edilizie e/o edifici fissi in muratura, né attività di asportazione con commercializzazione di materiale inerte.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento, potranno prevedersi strutture di tipo amovibili e temporanee a servizio dell'attività sportiva.

### ***Art. 54 Ambito agricolo di rilevanza naturalistica – E3***

Le aree E3 sono aree agricole lungo le aste del Fiume Mella, del Fosso Lussignolo e dei Fossi Caglione Nord e Sud, aventi rilevanza naturalistica ed ambientale.

Nelle aree agricole E3 non sono ammesse nuove edificazioni, salvo opere di regolazione idraulica o infrastrutture di pubblica utilità. Sono aree destinate alla attività agricola colturale, nonché alla forestazione e rinaturalizzazione e ricomprese nei vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici e delle fasce di rispetto del reticolo minore.

## **CAPO 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ**

**Art. 55 Attrezzature per la mobilità – AM**

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'eventuale autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

**54.1 Parametri edilizi**

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (\*).

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.





Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

## CAPO 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

### ***Art. 56 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi***

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

***Art. 57 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e indici e parametri***

**57.1** Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree "S", che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché servizi privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

I servizi pubblici o di uso pubblico convenzionato sono generalmente ammessi in tutto il territorio comunale escluse le aree agricole e gli ambiti non soggetti a trasformazione.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

**57.2.** La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

**57.3** Nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi, fatto salvo quanto previsto per l'ambito ATS1, devono essere convenzionati e devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S (Servizi).

**57.4** Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale. Nei nuclei di antica formazione (ambiti RC1) gli interventi convenzionati potranno derogare alle categorie di intervento previste dal Piano delle regole, fatta salva, inoltre, la possibilità di ricorrere all'art. 40 della L.R. n. 12/2005.



**57.5** Nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima di 0,25 m<sup>2</sup> di SIp per ogni mq (**indice di compensazione**) di superficie dell'area ceduta. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle diverse trasformazioni dei tessuti esistenti, nelle nuove edificazioni su aree pubbliche e/o private di trasformazione, all'interno della quota di premialità nei piani attuativi del TUC e negli ambiti di trasformazione controllata (ATC).

## CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

### ***Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC***

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – ATR
- produttivo polifunzionale - ATP
- ricreativo/sportivo - ATS

#### 58.1 Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano e dalle allegate Schede attuative.

Negli ATC può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

Sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.

#### 58.2 Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa

determinata dal Documento di piano (in termini di abitanti insediabili o di superficie territoriale fatte salve le risultanze catastali in sede attuativa).

#### 58.3 – Schede attuative

Le schede attuative, fermo restando la capacità edificatoria massima stabilita dal Documento di piano e le previsioni di dettaglio dei piani attuativi, hanno carattere orientativo e di indirizzo, nonché specificano gli obiettivi di massima dei singoli comparti da considerare e definire puntualmente nelle relative convenzioni urbanistiche.



## TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

#### ***Art. 59 Classificazione degli ambiti a trasformazione limitata***

Le parti del territorio soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo architettonico-paesaggistico-ambientale - D.Lgs 42/2004;
- Rispetto stradale;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto depuratori;
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico principale e minore;
- Aree boscate;
- Rete ecologica;
- PLIS – Parco del Basso Mella;
- Perimetro centro abitato.

#### ***Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)***

Le nuove infrastrutture stradali comunali comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate fasce a verde di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

***Art. 61 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo architettonico, paesaggistico e ambientale***

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Le parti di territorio lungo il Fiume Mella (per una fascia avente una larghezza di 150 ml. da ciascuna sponda del fiume -ex Legge Galasso 431/85) hanno rilevanza sotto il profilo ambientale - paesistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004 e sono sottoposte a salvaguardia e vincolo paesaggistico e ambientale e particolarmente, per le fasce A e B del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po nelle quali, nel caso di interventi, valgono le norme relative.

In tali aree gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e ad autorizzazione paesaggistica, nonché dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

***Art. 62 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto***

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

***1) Le strade***

Ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria



- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

#### 2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

#### 3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### 4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopeditoni e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

### ***Art. 63 Zona di rispetto cimiteriale***

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.





Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 64 Zona di rispetto depuratori***

La zona di rispetto dai depuratori pubblici o privati è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 65 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile***

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della dgr. 7/12693/2003.

#### ***Art. 66 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti***

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;

- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

#### ***Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico***

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e sorgenti sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio RIM quale piano di settore che integra il PGT.

Al di fuori del centro abitato, entro le fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Per le aree di pertinenza degli edifici nelle aree agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

**Art. 68 rete ecologica**

In cartografia di piano è individuata la rete ecologica comunale in recepimento del PTR e del PTCP, oltre ad integrazioni a livello locale come segue:

Il territorio agricolo (aree E2 – con vincolo ambientale lungo l’asta del Fiume Mella) a Est del centro abitato sono classificate come elemento di primo livello della RER (PTR).

Il territorio agricolo (aree E1/E2) a Sud-Ovest del centro abitato sono classificate come elemento di secondo livello della RER (PTR).

A sud del centro abitato (aree E1/E2) è individuato un corridoio terrestre secondario (PTCP).

Lungo l’asta del Fiume Mella sono individuate le Greenway principali e un punto di conflitto - ponte sul Mella (PTCP).

Tra il centro abitato e il Fiume Mella è individuato un varco da preservare da interventi antropici, ricadente in aree agricole E2 (PTCP).

A scala comunale le aree agricole del PLIS del Parco del Basso Mella rappresentano l’integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica.

Per i suddetti elementi e componenti si rimanda alla normativa delle aree agricole di cui ai precedenti articoli.

A scala comunale le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore ed in particolare le aree agricole E3 – di rilevanza naturalistica (a connessione dei due sistemi di primo e secondo livello) rappresentano un’ulteriore integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica.

Gli interventi ricadenti entro tali fasce sono regolamentati dal precedente articolo.

Si richiamano i contenuti dell’elaborato PR.P2 “Abaco morfologico e paesaggistico”.

**Art. 69 - Aree boscate**

Le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

**Art. 70 PLIS del Parco del Basso Mella**

In cartografia di piano è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Parco del Basso Mella in via di riconoscimento.

Nelle aree interessate dal PLIS, come perimetrato in cartografia di piano, fino all’approvazione del Piano di Gestione per il Comune di Milzano si applicano le presenti norme.

**Art. 71 Perimetro del centro abitato**

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.

## **TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

**Art. 72 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione**

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore, le fasce A e B del PAI e le aree ricomprese nella classe 4 di fattibilità geologica.

**Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione**

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative a le fasce di rispetto di cui agli art. 66 e 67.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica e di protezione civile.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui alle Norme di tutela paesistica della Carta del Paesaggio.



## **TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### ***Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione***

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal PTPR (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

#### ***Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue***

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

#### ***Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti***

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

#### ***Art. 77 Deroghe***

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di

preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

#### ***Art. 78 Varianti al Piano delle regole***

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 79 Prevalenza***

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

#### ***Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio***

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

**Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).

**Art. 82 Aree a rischio archeologico**

Nei comprensori in cui sono state ritrovate evidenze archeologiche si prescrive che gli interventi che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna siano preventivamente assoggettati alla verifica archeologica, prevista dal D.Lgs 42/2004, da parte della competente Soprintendenza.

**Art. 83 Caminetti esterni, barbecue, piscine e gazebo/pergolato**

I caminetti esterni e i barbecue fissi (intendendo come tali anche quelli prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo) dovranno:

- a. rispettare una distanza minima dai confini di almeno mt. 3,00 (salvo aderenza mediante sottoscrizione di un elaborato cartografico con il confinante) e quella della strada di m 3.

Le piscine e vasche interrate o sopraelevate dovranno:

- a. rispettare una distanza minima dai confini pari a mt. 2,00 (salvo aderenza mediante sottoscrizione di un elaborato cartografico con il confinante) e quella della strada di m 3;
- b. non emergere più di mt. 1,50 dal piano del terreno;
- c. se fuori terra, con carattere stagionale e temporaneo e semplicemente appoggiate al suolo, sono soggette a comunicazione scritta quando di dimensioni entro i 21,00 mq. e sono soggette a titolo abilitativi quando di dimensioni maggiori.

Il gazebo/pergolato è un corpo sostenuto da pilastri (anche non fissi al suolo) che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati; sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di canniccio e comunque non di tipo fisso, rigido, continuo e impermeabile, tali corpi accessori (gazebo/pergolato) non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP e del rapporto di permeabilità (Spd).

Le strutture sopradette sono ammesse con titolo abilitativo diretto.





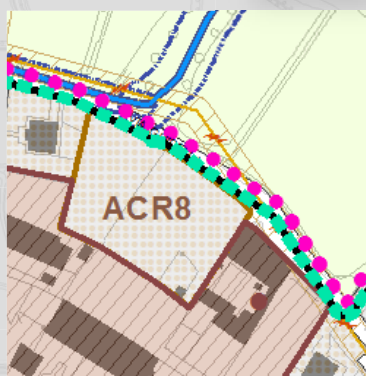
# **SCHEDA COMPARTI**

Ambiti che favoriscono la continuità della perimetrazione del tessuto urbano consolidato (TUC)

*...attenzione particolare alle opere legate alla mitigazione degli impatti rispetto alle aree libere circostanti...*

### ACR8

**St** 3.583 mq  
**It** 1,50  
**V** 5.374 mc  
**Ab** 31  
**S** 927 mq



### ACR1

**St** 1.488 mq  
**It** 1,50  
**V** 2.232 mc  
**Ab** 11  
**S** 319 mq



OPERE DI MITIGAZIONE VERSO IL FRONTE AGRICOLO.  
 INNESTO SU VIA PUBBLICA  
 ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

### ACP1

**St** 4.060 mq  
**Rc** 60%  
**Sc** 2.436 mq  
**S** 244 mq



OPERE DI MITIGAZIONE VERSO IL FRONTE AGRICOLO.  
 INNESTO SU VIA PUBBLICA (se nuovo insediamento)  
 ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

### ACP2

**St** 1.703 mq  
**Rc** 60%  
**Sc** 1.022 mq  
**S** 102 mq



OPERE DI MITIGAZIONE VERSO IL FRONTE AGRICOLO.  
 INNESTO SU VIA PUBBLICA (se nuovo insediamento)  
 ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

Ambiti che favoriscono la riqualificazione e la connessione della rete infrastrutturale locale

*...attenzione particolare alle opere legate alla realizzazione o adeguamento di servizi ed infrastrutture...*

## ACR2

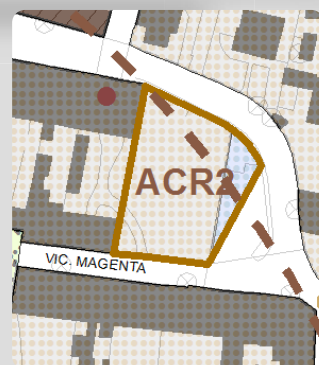
**St** 1.179 mq

**It** 1,50

**V** 2.033 mc

**Ab** 10

**S** 305 mq



ARRETRAMENTO DELLA RECINZIONE SU VIA C. BATTISTI  
CESSIONE DI UN'AREA A COMPLETAMENTO DEL PARCHEGGIO ESISTENTE  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

## ACR3

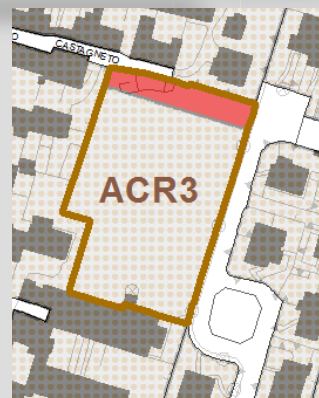
**St** 4.668 mq

**It** 1,20

**V** 5.601 mc

**Ab** 28

**S** 840 mq



REALIZZAZIONE VIABILITA' PREDETERMINATA  
CESSIONE MQ 800 PER EDILIZIA SOCIALE  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

## ACR6

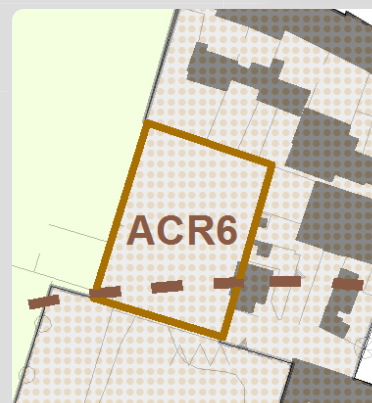
**St** 1.333 mq

**It** 1,50

**V** 2.299 mc

**Ab** 11

**S** 345 mq



INNESTO SU VIA PUBBLICA  
EVITARE OCCLUSIONI DI PERMEABILITA' DELLE INFRASTRUTTURE COMUNALI  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

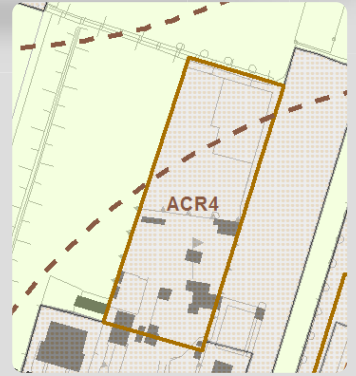


Ambiti che favoriscono l'allontanamento o la conversione di attività incompatibili con la destinazione d'uso di zona prevalente

*...l'attuazione degli ambiti è strettamente legata alla dismissione dell'allevamento di anatre situato a sud della strada provinciale..*

## ACR4

St 6.421 mq  
It 1,50  
V 11.075 mc  
Ab 55  
S 1.661 mq



INNESTO SU VIA PUBBLICA  
NON SONO AMMESSI NUOVI ACCESSI SULLA SPVII  
ADEGUAMENTO SUP. MINIMA SERVIZI RICHIESTA DALLA  
NUOVA DESTINAZIONE D'USO  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

## ACR7

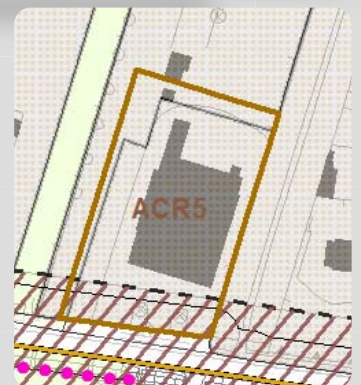
St 15.060 mq  
It 1,50  
V 25.979 mc  
Ab 130  
S 3.097 mq



INNESTO SU VIA PUBBLICA  
NON SONO AMMESSI NUOVI ACCESSI SULLA SPVII  
ADEGUAMENTO SUP. MINIMA SERVIZI RICHIESTA DALLA  
NUOVA DESTINAZIONE D'USO  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC

## ACR5

St 4.785 mq  
It 1,50  
V 8.253 mc  
Ab 41  
S 1.238 mq



INNESTO SU VIA PUBBLICA  
NON SONO AMMESSI NUOVI ACCESSI SULLA SPVII  
ADEGUAMENTO SUP. MINIMA SERVIZI RICHIESTA DALLA  
NUOVA DESTINAZIONE D'USO  
ATTUAZIONE SOGGETTA A PCC