



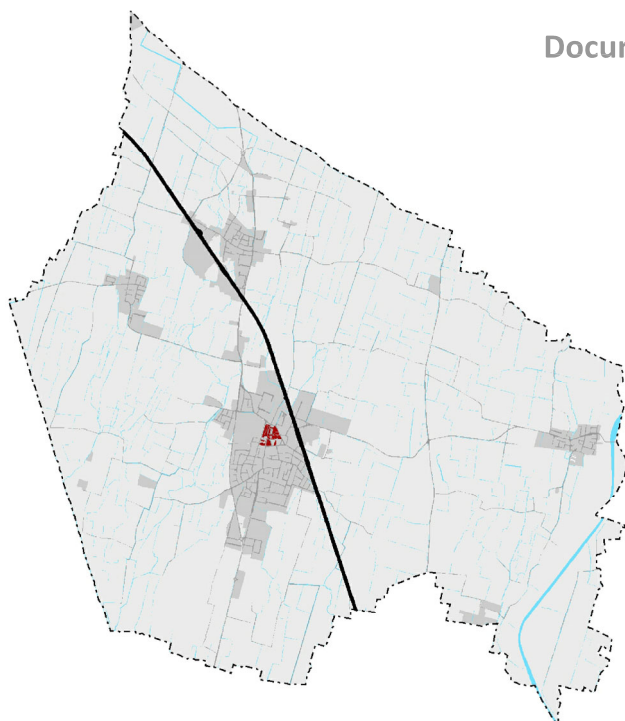
COMUNE DI CALVISANO

Variante PGT

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

DDP PDR PDS VAS

Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi



SINDACO

Arch. GIAMPAOLO TURINI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

Dott. MARCO PARI

CONSIGLIERE DELEGATO ALL'URBANISTICA,
LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA PRIVATA

Ing. LORENZO COMINI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. GIANCARLO BARCELLANDI

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 42 del 16/11/2018

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 19 del 30/03/2019

TITOLO:

Norme Tecniche di Attuazione
modificato a seguito di controdeduzioni

ELABORATO:

PR1A Var

SCALA:

-

DATA:

Marzo 2019

FASE:

Approvazione

REVISIONE:

1
2
3
4

DATA:

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

Ing. Cesare Bertocchi

ASPETTI URBANISTICI

Pian. Alessandro Martinelli

Arch. Giovanna Michielin

Ing. Ilaria Garletti

Dott.ssa Pian. Giulia Barbera

Dott. Pian. Alessio Rossi

ASPETTI GEOLOGICI

Dott. Geol. Fabio Fenaroli

ASPETTI RETE ECOLOGICA

Dott.ssa Paola Antonelli

ASPETTI AMBIENTALI

Ing. Giuseppe Magro

Ing. Sergio Cavallari

Elaborato aggiornato a seguito della D.C.C. n.14 del 30/03/2019 di accoglimento della richiesta di attuazione del SUAP approvato con D.C.C. n.37 del 12/11/2014





PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO 7

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI 7

ART. 1	AMBITO DI APPPLICAZIONE	7
ART. 2	CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT	7
ART. 3	RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT	7

TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE 8

ART. 4	STUDI GEOLOGICI	8
ART. 5	RETICOLO IDRICO MINORE	8
ART. 6	RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)	9
ART. 7	COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI	9
ART. 8	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	9
ART. 9	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)	9
ART. 10	INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	10
ART. 11	INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE	10
ART. 12	PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	10
ART. 13	PIANO DI EMERGENZA	10
ART. 14	AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)	10
ART. 15	GAS RADON	10
ART. 16	IDONEITA' DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI	11

TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE 12

ART. 17	BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	12
ART. 18	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI	12
ART. 19	FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI	12
ART. 20	FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE	12
ART. 21	FASCE DI RISPETTO STRADALE	13
ART. 22	FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO	14
ART. 23	FASCE DI RISPETTO DEI POZZI	14
ART. 24	FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO E METANODOTTO	15

TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE 16

ART. 25	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	16
ART. 26	STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE	17
ART. 27	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	18

TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI 19

ART. 28	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	19
ART. 29	ALTRE DEFINIZIONI	24

TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D'USO 27

ART. 30	DESTINAZIONI D'USO	27
ART. 31	CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	31
ART. 32	DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	32
ART. 33	NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	32
ART. 34	NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO	33

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE	34
ART. 35 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	34
ART. 36 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI	34
ART. 37 PARCHEGGI PERTINENZIALI	34
ART. 38 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE	34
ART. 39 RECINZIONI	35
ART. 40 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO	35
ART. 41 PERGOLATI E GAZEBI	36
 PARTE II –PIANO DELLE REGOLE	 37
ART. 42 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	37
 TITOLO I – SISTEMA URBANO	 38
ART. 43 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	38
ART. 44 EDIFICI E AGGREGATI STORICI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	46
ART. 45 AD – AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA’	46
ART. 46 MD – AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA’	48
ART. 47 BD – AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA’	50
ART. 48 VP – VERDE PRIVATO	51
ART. 49 AP – AMBITI PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE	52
ART. 50 TC – AMBITI PER ATTIVITA’ TERZIARIE E COMMERCIALI	53
ART. 51 DC – ATTIVITA’ DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	54
 TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO	 56
ART. 52 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	56
ART. 53 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA	58
ART. 54 AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL’ABITATO	60
ART. 55 ALLEVAMENTI ITTICI	61
ART. 56 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA- RESIDENZE E ATTIVITA’ RICETTIVE	61
ART. 57 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA DESTINATI ALLA PRODUZIONE	63
ART. 58 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE –PLIS FIUME CHIESE- PROPOSTA	64
 PARTE III –PIANO DEI SERVIZI	 66
ART. 59 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	66
ART. 60 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	66
ART. 61 SERVIZI ABITATIVI	68
ART. 62 FLESSIBILITA’ DELLE CLASSIFICAZIONI	69
ART. 63 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA’	69
ART. 64 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DELLA RETE FOGNARIA, DEL SISTEMA DI DEPURAZIONE E DELLA RETE ACQUEDOTTO	69
ART. 65 STANDARD URBANISTICI	70
ART. 66 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ	70
 PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO	 73
ART. 67 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	73
ART. 68 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	73



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA.....	80
ART. 69 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO.....	80
ART. 70 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....	80
ART. 71 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI	80
ART. 72 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	80
ART. 73 INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO	81
A - SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE	81
B - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE	83
C - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE	85
D - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO.....	87
E - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE.....	87
F- SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE	89
G - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA.....	91
H - SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI	92
I – SISTEMA FONDAMENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DI MATRICE URBANA.....	96
L - SISTEMA DELLA VIABILITA' DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA A LIVELLO PROVINCIALE	99

ALLEGATI

Allegato 1: Area ex Bersaglio - Schema di massima del progetto planivolumetrico





PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 AMBITO DI APPPLICAZIONE

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento di pianificazione comunale che definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. ed è articolato in tre atti:
 - Piano delle Regole (PR);
 - Piano dei Servizi (PS);
 - Documento di Piano (DP).
2. Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT e si applicano a qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 2 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative.
3. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
4. Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni afferenti i Piani di Settore che compongono il PGT.

Art. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT

1. Laddove nelle presenti norme sono riportati i '*riferimenti normativi*', gli stessi sono da intendersi quale semplice riferimento per la lettura della norma; riferimenti non necessariamente esaustivi e la cui modificazione/abrogazione non implica una variazione urbanistica delle presenti NTA.



TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE

Art. 4 STUDI GEOLOGICI

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
3. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le Costruzioni”).

Riferimenti normativi:

- **Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 57** “Legge per il governo del territorio”
- **d.g.r. 2616 del 2011** “Aggiornamento dei “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12”, approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374”
- **d.g.r. 6738 del 19 giugno 2017** “Disposizioni regionali concernenti l’attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (pgra) nel settore urbanistico e di pianificazione dell’emergenza, ai sensi dell’art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l’assetto idrogeologico (pai) del bacino del fiume po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell’autorità di bacino del fiume po”

Art. 5 RETICOLO IDRICO MINORE

1. Il reticolo idrografico individuato e classificato in Reticolo Idrico Principale (RIP), Reticolo Idrico Minore (RIM) e Reticolo Idrico Consortile, costituisce oggetto di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
2. I corsi d’acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica, in particolare è istituita una fascia di rispetto all’interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
3. Le fasce di rispetto dal reticolo idrico sono rappresentate graficamente nelle cartografie del PGT, permane tuttavia la prevalenza delle disposizioni normative contenute nello Studio del Reticolo Idrico.
4. L’esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione nelle planimetrie afferenti il progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell’area oggetto dell’intervento.



Art. 6 RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

1. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) è redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - Rete Ecologica Regionale (RER)
 - Rete Ecologica Provinciale (REP),
 - PLIS del Fiume Chiesee costituisce parte integrante del PGT.
2. Gli obiettivi, gli indirizzi, le direttive contenute nel progetto di REC, devono essere considerate in sede di stesura e analisi di programmi, piani e progetti di livello locale anche in sede di valutazione ambientale strategica e/o di valutazione di incidenza affinché risultino di ausilio per la definizione delle scelte localizzative e per la definizione delle più opportune forme di mitigazione e compensazione.
3. Per tutte le azioni di Piano si ritengono qui richiamati anche gli Indirizzi normativi e le prescrizioni contenute nella Relazione per la REC, che costituiscono parte integrante della presente Normativa. Si faccia pertanto riferimento agli elaborati: REC 01-02-03-04 ed alla REC 05 “Elementi Strutturali”, REC 06 “Indicazioni progettuali e interventi di mitigazione e compensazione” e REC 07 “Analisi dei varchi – integrazione”. In sede di attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la compatibilità con i citati indirizzi nonché con le previsioni generali afferenti il progetto di Rete Ecologica Comunale.
4. In particolare, le trasformazioni soggette a Pianificazione Attuativa, a Programmazione Negoziata o a procedura di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante al PGT, dovranno essere corredate da specifico elaborato attuativo della REC.
In caso di interferenza con elementi della RER – REP -REC, tale elaborato darà conto dell’entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle ed, in ultima istanza, degli interventi pervisti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.

Art. 7 COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI

1. Il PGT è corredato da uno Studio Agronomico finalizzato all’approfondimento sul tema agricolo, forestale ed ecologico a cui si rimanda integralmente.
2. I limiti di rispetto degli allevamenti sono riportati nell’elaborato di piano Carta dei vincoli. Per le disposizioni specifiche in tema di distanze minime, si richiama il Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d’Igiene. Tali informazioni costituiscono riferimento finalizzato all’attivazione di buone pratiche d’uso che traggano obiettivi di miglioramento rispetto alla condizione di criticità attuale.

Art. 8 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. In tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa l’attivazione degli interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati ed in caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini suppletive.

Art. 9 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

1. L’elaborato di piano *Carta dei vincoli* riporta la delimitazione delle superfici qualificate come bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

All'interno di tali aree, distinte e qualificate in base alla possibilità di trasformazione del bosco (trasformabile, non trasformabile e trasformabile per pubblica utilità) si applicano le norme tecniche attuative del PIF.

Art. 10 INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

1. Il PGT. individua le aree nelle quali vengono esercitate attività a rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)
Costituiscono parte integrante delle presenti norme i contenuti dell'elaborato ERIR redatto ai sensi delle linee guida Regionali approvate con D.G.R. 3753 del 11 luglio 2012.

Art. 11 INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

1. Le trasformazioni dell'uso del suolo e gli interventi nelle aree già urbanizzate comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, in conformità alle disposizioni dell'art. 58bis LR 12/2005 e s.m.i..
2. A maggiore specificazione di quanto sopra, nelle more dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio, si applica quanto alla dgr n° X / 6829 Seduta del 30/06/2017 "approvazione del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Art. 12 PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

1. Costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio lo Studio di pericolosità sismica locale.

Art. 13 PIANO DI EMERGENZA

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale lo Studio di Emergenza.

Art. 14 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

1. Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla LR 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del PTCP, alla quale si rimanda.
2. La configurazione degli AAS sul territorio Comunale è indicata nell'elaborato di piano *Proposta di rettifica ambiti agricoli strategici e loro recepimento a scala comunale*, che riporta la perimetrazione degli AAS definita dal PTCP evidenziando alcune rettifiche e precisazioni sulla base di oggettive esigenze e risultanze alla scala locale.

Art. 15 GAS RADON

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare il livello di esposizione al Radon, affinché le concentrazioni di sostanze inquinanti non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone. I suddetti locali dovranno essere realizzati con criteri costruttivi tali da garantire le migliori condizioni possibili di purezza e di salubrità dell'aria.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

2. Con specifico riferimento agli ambienti riservati all'abitazione e comunque ai luoghi destinati alla permanenza di persone, relativamente alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, nonché per le ristrutturazioni o ricostruzioni che comportino opere tali da consentire la contestuale esecuzione di interventi di bonifica per la prevenzione dell'inquinamento da radon, devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure di prevenzione del rischio radon indicate nel Decreto n.12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia.

Art. 16 IDONEITA' DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

1. La documentazione progettuale da predisporre per la trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, deve essere integrata da una relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).
2. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, dovrà essere attuata un'indagine generale dell'area al fine di verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.
3. L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.
4. La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'art. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.
5. Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nel caso di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.
6. Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".
7. Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
8. Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'apposita disciplina nazionale.



TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE

Art. 17 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1. Il PGT individua nell'elaborato di piano *Carta dei vincoli* i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*").
2. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.

Art. 18 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del R.D. n.1265 del 1934 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
3. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

Riferimenti normativi:

- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i. "*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*"
- Legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità*"
- Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 "*Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali*"

Art. 19 FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Le distanze dai depuratori, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT e misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque e dell'inquinamento del 4 febbraio 1977, e corrispondono ad una fascia profonda almeno 100,00 metri. Per gli interventi consentiti in tale fascia si rimanda alla normativa vigente in materia.

Art. 20 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
2. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

3. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

Riferimenti normativi:

- **Legge 22 febbraio 2001, n. 36** *"Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*
- **Legge 20 marzo 2001, n. 66** *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi"*
- **DCPM 8 luglio 2003** *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti"*
- **DM 29 maggio 2008** *"Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"*

Art. 21 FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Nelle fasce di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione fuori terra.
2. Le costruzioni interrate potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area, e l'impegno alla rimozione delle costruzioni interrate interferenti senza alcun onere a carico dell'amministrazione comunale ripristinando le condizioni ex ante.
3. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa; l'impegno alla rimozione delle costruzioni interrate interferenti senza alcun onere a carico dell'amministrazione comunale ripristinando le condizioni ex ante
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici (F6).
5. Per le strade di competenza della Provincia di Brescia le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni di cui al regolamento viario provinciale; quest'ultimo fornisce le distanze minime dal confine stradale per l'edificazione e l'indicazione del Regolamento viario deve essere intesa come prevalente rispetto all'indicazione grafica del PGT, che comunque si raccomanda di verificare rispetto ai succitati criteri del Regolamento viario.
6. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92 e dal relativo Regolamento.
7. All'interno del centro abitato le distanze d'arretramento, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, dovranno rispettare il parametro minimo di m 5,00 fatte salve altre disposizioni specifiche contenute nelle presenti e negli elaborati cartografici.

E' fatta salva la possibilità di deroga da parte della Giunta Comunale alle seguenti condizioni:

- parere favorevole della Polizia locale;
- parere favorevole dell'Ufficio Tecnico;



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

-impegno del privato alla rimozione delle costruzioni interferenti senza alcun onere a carico dell'amministrazione comunale ripristinando le condizioni ex ante.

8. In deroga a quanto ai punti precedenti sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.
9. Fuori dal centro abitato, per le strade locali di tipo E ed F, si applicano i parametri del codice della strada, fatta eccezione per le aree edificabili mediante attuazione diretta per le quali è fissata ad una distanza minima di metri 5,00.
10. Le linee di arretramento, anche rappresentate graficamente nelle cartografie di piano, potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada e da PTVE a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
11. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni (e la telefonia mobile), locali di sosta per gli autotrasportatori.
Le realizzazioni di cui al presente comma devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
Tale condizione deve essere riportata all'interno del titolo abilitativo o inserita in apposita convenzione.
12. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia come definiti dall'art. 23 del PTCP 2014.
13. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono sempre ammessi interventi di miglioramento/ampliamento e di realizzazione di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.) comunque confinati all'interno del confine stradale esistente, come definito dall'art. 3 comma 1 p.to 10 del D.lgs 285 del 1992; tali interventi non necessitano di programmazione da parte del Piano dei Servizi.
14. Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni comunque confinate all'interno del confine afferente la circolazione; tali interventi non necessitano di programmazione da parte del Piano dei Servizi.

Art. 22 FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/80.
2. Le nuove infrastrutture ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia come definiti dall'art. 23 del PTCP 2014.

Art. 23 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI

1. Le fasce di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico sono indicate puntualmente nelle tavole di piano; per la disciplina specifica in materia zone si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. n. 152/06 nonché a successive modifiche e integrazioni.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

2. Nel caso in cui la fascia di rispetto del Pozzo venga determinata/ ridelimitata passando dal criterio geometrico a quello temporale non si necessita di variante agli atti di PGT e ne costituisce automatico aggiornamento.

Art. 24 FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO E METANODOTTO

1. Per una fascia di larghezza di 20 mt da ambo i lati del tracciato individuato in cartografia, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione della linea del metanodotto e ossigenodotto e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.
2. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE

Art. 25 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del PGT, a seconda dei casi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso a:
 - a) attività edilizia libera o asseverata;
 - b) segnalazione certificata di inizio attività;
 - c) titolo abilitativo diretto, ovvero tramite Permesso di Costruire (**PdC**) o modalità alternative di legge;
 - d) Permesso di Costruire Convenzionato (**PdCC**);
 - e) Pianificazione Attuativa.
2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:
 - a) Piano Attuativo - PA
 - b) Piano Particolareggiato - PP
 - c) Programma Integrato di Intervento – PII
 - d) Piano di Recupero – PR
 - e) Sportello Unico Attività Produttive – SUAP
 - f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare – PEEP
 - g) Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP
3. Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (PA) o procedura di Permesso per Costruire Convenzionato (PdCC) al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo:
 - PdCC per interventi in ambiti residenziali oltre i 200 mq fino a 1.000 mq di SLP;
 - PA per interventi in ambiti residenziali oltre i 1.000 mq di SLP;
 - PdCC per interventi in ambiti produttivi oltre i 400 mq fino a 1.000 mq di SLP;
 - PA per interventi in ambiti produttivi oltre i 1.000 mq di SLP;

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi la cui natura pianificatoria derivi da strumenti attuativi conclusi (Piano di lottizzazione, Piani di zona ecc)

Per i Nuclei di antica formazione trovano applicazione le soglie di cui all' Art. 43 p.tp 3
4. . In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del PdCc, oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
5. E' da ritenersi sempre soggetto a PdCc l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
6. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
7. La documentazione costituente il PA è quella di cui alla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 rimanendo concessa la possibilità all'ufficio tecnico di richiederne di ulteriore e fatta salva la facoltà al Regolamento Edilizio di disporre diversamente al riguardo. Dovrà essere inoltre obbligatoriamente prodotta la

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

documentazione afferente gli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati.

8. Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

Art. 26 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi scaduti.
2. Nel periodo di validità della convenzione, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti lo strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
3. Così come per i comparti soggetti a procedura attuativa di cui ai commi precedenti, le tavole di Piano identificano le parti del territorio interessate da procedure di cui al DPR 160/2010 SUAP in avviazione allo strumento urbanistico. Per tali comparti valgono le disposizioni specifiche contenute negli atti approvati dal Consiglio Comunale, fatto salvo quanto definito al comma successivo.
4. Alla scadenza delle convenzioni per i piani attuativi / SUAP per i quali è comprovato l'assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard si applicano le norme di ambito urbanistico nei quali essi ricadono.
5. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formati mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.
Qualora nell'anno successivo all'approvazione delle presenti norme (per quanto riguarda i PA già scaduti) o nell'anno successivo la scadenza dei citati Piani attuativi l'avente titolo non avanzasse l'istanza di cui sopra, gli indici di cui al Piano Attuativo sono da intendersi ridotti del 50% rispetto al PA originario con obbligo di riconvenzionamento.

6. Elenco strumenti attuativi in corso:

PA4-c	P.L. produttivo "Peri 3"	
PA5-c	P.L. via Zilie Superiori	
PA6-c	P.L. produttivo "Giada Immobiliare" di Mezzane	
PA8-c	ex ATR4	
PA9-c	Ex ATR1	
PA10-c	P.I.I. Lechi	
PL4-c	P.L. via Don A. Bertolini	

**VARIANTE PGT**
Norme Tecniche di Attuazione

PL5-c	P.L. area "Manufatti Bertazzoli"	
PL6-c	P.L. via dei Benefattori	
SUAP1-c	Tercomposti	
SUAP2-c	Marzocchi	
SUAP3-c	Tecnoscavi	
SUAP4-c	Vaia	Ambito oggetto di procedura SUAP (D.P.R. 160/2010) di cui alla D.C.C. n. 37 del 12/11/2014 e alla D.C.C. 14 del 30/03/2019

Art. 27 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, della LR 12/05 e s. m. e i. nonché dall'art. 3, del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Anche alla luce di quanto contenuto nella circolare regionale del 20 luglio 2017 n.10 qualora le disposizioni normative variassero il regime delle definizioni degli interventi edilizi compreso il carattere di prevalenza fra normativa statale e regionale le stesse sono da intendersi immediatamente efficaci nelle forme e nei modi stabiliti dalle normative stesse, fatto salvo le disposizioni stabilite per gli interventi nei nuclei di antica formazione di cui al successivo Art. 43.



TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI

Art. 28 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri definiti ai seguenti articoli.

Nella determinazione dei successivi indici e parametri viene sempre fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Superficie Territoriale (ST)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica con esclusione delle sedi stradali pubbliche esistenti nonché delle aree e degli spazi già di uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche, si applica l'indice di edificabilità territoriale (IT).

Superficie Fondiaria (SF)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale come precedentemente definita, nonché al netto delle aree e degli spazi destinati a standard urbanistici e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IF).

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – [mq/mq]

Indice di edificabilità territoriale (It) – [mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di utilizzazione fondiaria (Ut) – [mq/mq]

Indice di edificabilità fondiaria (If) – [mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Superficie permeabile e rapporto di permeabilità (SP) - [mq] - [%]

la superficie permeabile è costituita dalle aree scoperte permeabili così come definito dal successivo art. Art. 38.

Il rapporto di permeabilità è il coefficiente numerico espresso in percentuale determinato dal rapporto tra la superficie drenante e la superficie fondiaria nel caso di interventi diretti, o la superficie territoriale nel caso di interventi soggetti a Pianificazione attuativa o PdCC.

Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.



Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso in riferimento all'area di pertinenza.

Superficie Coperta (SC)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 2,00 m.
2. Dal computo della superficie coperta sono esclusi:
 - le scale esterne di sicurezza qualora richieste dalla normativa antincendio;
 - le cabine per la trasformazione di energia elettrica.
3. Nella determinazione della Sc viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Rapporto di copertura (RC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio al lordo delle murature, escluse le superfici accessorie (SA) come definite al punto successivo.

Superficie Accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre. La SA non è conteggiata nel computo delle SLP rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite.

La SA ricomprende:

- a) I box auto coperti realizzati anche esternamente alla sagoma degli edifici, sia interrati che fuori terra, entro il limite di 30 mq o il limite del 33% della slp degli immobili dei quali costituiscono pertinenza e con altezza interna non superiore a 2,50 m;
- b) i portici, le logge e le gallerie pedonali assoggettati ad uso pubblico;
- c) i portici e le logge contenuti nella misura del 30% della SLP del fabbricato servito con destinazione residenziale, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro ;
- d) i ballatoi, i balconi e le terrazze con sbalzi non superiori a 2,00 m;
- e) le porzioni di fabbricato interrate e seminterrate, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 m tra la quota naturale o di progetto del terreno ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza netta interna inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m;
- f) i locali completamente interrati aventi altezza netta interna non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività produttive poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- g) i sottotetti non aventi i requisiti di agibilità per gli spazi di abitazione così come definito dal vigente regolamento regionale di igiene al punto 3.4.3 lettera a. e al punto 3.4.7 ;
- h) le scale aperte (o convenientemente schermate) di sicurezza prescritte da normativa vigente;
- i) gli androni d'ingresso e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
- j) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, ascensori, impianti elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie ovvero cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione del gas), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- k) Le superfici e i volumi afferenti gli ascensori anche posizionate all'esterno dei fabbricati.
- l) Con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino i 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.
- m) per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 le superficie di locali tecnici, vani ascensori, vani scala, corridoi ai piani delle camere, portici e le logge.
- n) Le strutture per depositi di attrezzi da giardino e pergolati e gazebi così come definite al successivo Art. 40 e Art. 41.

Superficie Utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Volume (V)

- a) Il volume delle costruzioni si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani per l'altezza teorica dell'interpiano di m 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti agibili e i soppalchi per i quali sarà da considerare l'altezza media reale; qualora l'altezza dell'interpiano sia superiore a m 4,50 , fatta eccezione per la destinazione produttiva e commerciale, al fine del calcolo volumetrico si dovrà considerare l'altezza reale.
- b) Per gli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici storici dismessi dall'attività agricola il volume è afferente il prodotto della superficie coperta per l'altezza dei fabbricati.
- c) All'interno dei Nuclei di antica Formazione, anche in deroga alla disciplina di cui all'Art. 43, è ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda con finalità di adeguamento delle altezze interne dei locali, ovvero fino al raggiungimento di massimo m 2,70.

Altezza di interpiano (o lorda)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura, o della media in falda nel caso di solaio inclinato.

Altezza dell'edificio (H)

1. Per altezza di un edificio (H) si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la distanza in verticale delimitata:
 - all'estremità inferiore, dal punto più basso del terreno esistente rilevabile lungo il sedime dell'edificio; nel caso di interventi localizzati in aree già urbanizzate potrà essere considerata quale quota inferiore (0,00) la quota stradale o se esistente la quota del marciapiede adiacente il lotto.
 - all'estremità superiore:
 - in caso di copertura piana, dalla quota del filo superiore di tamponamento;
 - in caso di copertura inclinata, dal punto medio all'intradosso tra l'imposta presa sul paramento esterno ed il colmo dei locali posti più in alto in qualsiasi modo utilizzabili.
3. In caso di copertura con struttura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
4. Al fine della definizione della quota più bassa del terreno non si considerano:
 - le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 5,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
5. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superiori a 1,00 m, o maggiori altezze obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio; detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
6. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano 1,10 m dal pavimento di copertura.

Piano naturale di campagna - Movimenti terra

1. Per le pertinenze degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentita la realizzazione di operazioni di piccola entità che non modifichino in modo permanente lo stato del suolo, che non pregiudichino il ripristino della vegetazione, quali interventi di scavo che abbiano contemporaneamente una profondità non superiore a **0,50 m** ed una estensione non superiore al 50% dell'area destinata a verde profondo operando una compensazione dei volumi sterro/riporto sull'area.
2. Nelle aree agricole, esclusivamente per i movimenti terra legati ad obiettivi di miglioramento fondiario, si applica quanto consentito dalla normativa regionale.
3. Il terreno naturale modificato a seguito di progettazione di Piani Attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m; tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
4. I lavori di scavo, sbancamento e livellamento del terreno per scopi edilizi sono sempre sottoposti a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Distacco tra fabbricati

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni al netto dei corpi aggettanti chiusi. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti prospicienti cieche o munite esclusivamente di luci si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti.

2. Non sono considerati distacchi:
 - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
 - b) le scale aperte di sicurezza.
3. La presente norma è derogabile in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a **3,00 m** in colmo ed aventi altezza media non superiore a **2,50 m**.
5. Non sono considerati, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, i locali esistenti e di nuova costruzione destinati ad accogliere impianti tecnologici che non prevedono la permanenza continuativa di persone (idrico, termico, di ventilazione, cabina elettrica, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. La distanza tra edifici con pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai inferiore a m 10,00.

Distanza dai confini (DC)

1. E' la distanza minima misurata ortogonalmente in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra rispetto al piano naturale di campagna comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche previste in progetto dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati.
3. Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca. Saranno e consentite distanze minori purché sia allegato al progetto accordo sottoscritto tra i confinanti.
4. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) mantenimento del distacco tra gli edifici;
 - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
5. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti deve essere mantenuta una distanza minima pari a m. 5,00 o comunque per fabbricati con altezze superiori a m 10,00 pari a H/2.

Distanza/arretramento dalle strade (DS)

1. E' la distanza minima, misurata ortogonalmente, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 2,00 m. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.

2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.

Unità Minima di Intervento (UMI)

Area minima richiesta per la realizzazione di specifici strumenti attuativi del piano sia pubblici che privati.

Art. 29 ALTRE DEFINIZIONI

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

- a) Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- b) Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla "res principalis" e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

complementarietà funzionale tra due beni, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio.

- c) Le aree computate per determinare il potenziale edificatorio, sono aree di pertinenza, e non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare il lotto.
- d) Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
- e) Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi è richiesta, ove non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Lotto saturo

Si definisce "lotto saturo" un'area edificata in cui le costruzioni realizzate su tale superficie hanno completamente esaurito le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati e comunque almeno sul **40%** del proprio perimetro, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto almeno sul **40%** del proprio perimetro, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



Pergolati e gazebo

Struttura aperta su almeno tre lati e nella sua parte superiore. È una struttura realizzata per adornare o creare ombra in giardini o terrazze. È un'impalcatura costituita da file di montanti verticali e da elementi orizzontali posti a una altezza che consente il passaggio delle persone.



TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D’USO

Art. 30 DESTINAZIONI D’USO

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali.
2. Le destinazioni d’uso si distinguono in:
 - a) principale la destinazione d’uso qualificante ovvero la categoria funzionale
 - b) complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d’uso che integri o renda possibile la destinazione d’uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.
3. Le **categorie funzionali/destinazioni d’uso principali** sono:
 - A. residenziale**
 - B. turistico-ricettiva**
 - C. commerciale**
 - D. produttiva e direzionale**
 - E. rurale / agricola**
 - F. di interesse generale**
4. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

A. RESIDENZIALE

A1 Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi.

Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell’art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”, sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande - art. 28;
- bed & breakfast - art. 29.

B. TURISTICO-RICETTIVA

B1 Strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell’art. 19 della L.R. 27/2015 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”, sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel / motel;
- residenze turistico alberghiere ;
- alberghi diffusi ;



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- condhotel

B2 Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

B3 Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

B4 Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

B7 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.). Sono anche i locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono negozi o circoli anche privati con dotazione di apparecchi da intrattenimento per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse)

C. COMMERCIALE

C1 ESERCIZIO DI VICINATO

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

C1.1 PHONE CENTER

Attraverso le presenti norme sono assimilati agli esercizi di vicinato i centri di telefonia in sede fissa tipo "phone center".

C2 MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Sono medie strutture di vendita gli esercizi aventi SV superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

C3 GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

Sono le tipologie aventi SV superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

C4 PARCHI COMMERCIALI

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

C5 COMMERCIO ALL'INGROSSO

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

C6 ESERCIZIO DI SPACCIO AZIENDALE

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

C6 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

C7 VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali , 1/8 della s.l.p.

D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE

D1 Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero.

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, la logistica merci e gli spedizionieri.

D2 Artigianato di servizio

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, e che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione. Rientrano all'interno della categoria di Artigianato di servizio le imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Qualora tali attività siano insediate in ambiti a prevalente destinazione residenziale le emissioni dalle stesse prodotte dovranno essere compatibili con quest'ultima.

D3 uffici/studi professionali

Sono le attività inerenti la produzione di servizi rivolti sia alla persona che alle imprese svolte in locali destinati all'esercizio di attività professionali anche aperte al pubblico (es. studi professionali, attività finanziarie ecc.).

E. RURALE / AGRICOLA

E1 residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

E2 attrezzature e infrastrutture produttive

strutture dirette alla conduzione del fondo e necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E3 allevamenti

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:



E3.1 allevamenti zootecnici famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al titolo III capo X del Regolamento locale di igiene secondo il principio di reciprocità di cui al Decreto n. 173 del 19.03.2015 A.S.L. di Brescia

E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al titolo III capo X del Regolamento locale di igiene secondo il principio di reciprocità di cui al Decreto n. 173 del 19.03.2015 A.S.L. di Brescia

E4 Agriturismo

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

E5 orto-floro-vivaismo

L'ortoflorovivaismo è un'attività puramente agricola, e così anche per le attività ad essa connesse ad eccezione di quelle non riconducibili direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

E6 serre

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

F. SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

F1 attrezzature collettive (AC)

Sono attrezzature per lo svolgimento di attività a forte richiamo di utenze organizzate in organismi edilizi nonché relativi spazi accessori e di supporto quali spazi esterni all'uso attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le attrezzature sportive, centri culturali, biblioteche teatri, auditorium, sedi di associazioni culturali, centri civici, Centri di aggregazione sociale, centri di culto, oratori ecc...

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, ambulatori, farmacie, residenze socio assistenziali, strutture per il primo soccorso, sedi ATS, centri assistenza disabili, centri assistenza sociale ecc..

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private. Rientrano all'interno di questa categoria anche gli asili nido.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

F4 attrezzature urbane (AU)

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative nonché le reti tecnologiche urbane ed extraurbane con i relativi impianti quali sedi dell'amministrazione comunale, altre



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

sedi di amministrazione, uffici postali, strutture per la sicurezza, strutture per l'edilizia residenziale pubblica, strutture mortuarie, impianti di depurazione, attrezzature tecnologiche, attrezzature per la mobilità, percorsi ciclopeditoni ecc...

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

F5 verde urbano (VE)

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Anche se non puntualmente indicate nelle tavole grafiche del PGT, la realizzazione di aree destinate a verde urbano (in quanto classificate quanto opere di urbanizzazione primaria) sono sempre consentite in tutti gli ambiti di Piano.

F6 parcheggi (P)

Sono spazi destinati a parcheggi pubblici o privati con gestione convenzionata. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti gratuitamente o asserviti ad uso pubblico, in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x 2,50 o di m 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Anche se non puntualmente indicate nelle tavole grafiche del PGT, la realizzazione di aree destinate a parcheggio (in quanto classificate quanto opere di urbanizzazione primaria) sono sempre consentite in tutti gli ambiti di Piano.

Le aree destinate a parcheggio di nuova formazione dovranno essere adeguatamente mitigate sia con l'utilizzo di pavimentazione drenante sia attraverso un equipaggiamento arboreo, che ne consentano sia l'ombreggiamento sia l'arricchimento vegetazionale.

Art. 31 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa *categoria funzionale/principale* tra quelle sotto elencate:

- residenziale
- turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- servizi pubblici e/o di interesse generale
- 2. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione d'uso, compatibile con la disciplina specifica degli ambiti urbanistici, determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto (secondo i limiti stabiliti dal successivo art. Art. 65), si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione secondo i seguenti limiti:
 - a) Per gli interventi interni ai nuclei di antica formazione: possibilità di monetizzazione fino al 100%;
 - b) Per interventi esterni ai nuclei di antica formazione: possibilità di monetizzazione fino al 50% con la prescrizione che le quote non monetizzate siano destinate a parcheggi.
- 3. Per la fattispecie di cui al comma 2 lettera b) è comunque fatta salva la possibilità di completa monetizzazione solo in caso di comprovata necessità certificata da apposita relazione a firma del responsabile dell'area tecnica dell'ente comunale.

Art. 32 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In ogni intervento residenziale relativo a nuove costruzioni, o all'aumento di unità immobiliari in edifici esistenti, eccedente i 1.000 mc, dovrà essere garantita una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative previste con superficie lorda di pavimento di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 80,00 mq., mentre il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 50,00 mq.

Art. 33 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Le richieste di attivazione di Medie Strutture di vendita dovranno dare conto delle verifiche condotte in merito alla compatibilità degli impatti così come disposto dalla *D.g.r. 5 dicembre 2007 - n. 8/6024 Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008*.
2. Ai sensi della normativa regionale l'Amministrazione comunale potrà dotarsi di uno specifico provvedimento per individuare più dettagliatamente le tipologie di attività di vendita, di somministrazione e assimilabili e i relativi indirizzi localizzativi.
3. Nelle more della definizione di quanto al punto precedente, laddove ammesse, le strutture commerciali autorizzabili dovranno fornire ampia dimostrazione di sostenibilità come previsto dalle DGR applicative regionali.
4. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.
5. In caso di esercizio promiscuo delle attività d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, non essendoci una disciplina specifica per il commercio all'ingrosso, anche in caso di grandi superfici di vendita. Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. Pertanto, qualora siano venduti i prodotti elencati al paragrafo 7.2 della d.g.r. n.-5054/2007 (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del d.lgs. n. 147/2012, la superficie di



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di $\frac{1}{2}$ della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. *[D.G. Commercio, turismo e servizi Circolare regionale 15 febbraio 2013 - n. 8 Comunicazioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande, commercio all'ingrosso e commercio su aree pubbliche]*

Art. 34 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse negli ambiti residenziali, tale inammissibilità vige sia per i locali di nuova costruzione che per cambiamenti di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
2. Ad esclusione di discoteche, di sale da ballo e club privati, possono essere ammessi, anche in zona residenziale, i locali di ritrovo solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni, cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 100,00 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella utile e siano ubicati in zone fornite di parcheggi e dotate di un idoneo sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.
3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati ecc.) dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e molestie verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.
4. In merito agli aspetti acustici, oltre a quanto prescritto nelle presenti norme (*"Qualità del progetto"*), si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16/04/1999 n. 215 *"Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi"* sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.



TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE

Art. 35 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti gli edifici ubicati nelle aree appartenenti al sistema extraurbano. Sono esclusi inoltre dal recupero dei sottotetti gli immobili ricadenti in comparti soggetti a Pianificazione attuativa.
3. Il recupero dei sottotetti relativi agli edifici posti nei Nuclei di Antica Formazione è disciplinato dal successivo art. Art. 43 delle presenti norme.

Art. 36 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI

1. Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, in assenza della Deliberazione del Consiglio Comunale che ne definisca gli ambiti di esclusione con motivazioni afferenti a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, si applicano i disposti della L.R. n.7/17 e s.m.i

Riferimenti normativi:

- Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, "*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*"

Art. 37 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, comunque fatto salvo quanto disciplinato dai commi seguenti.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
4. Per le destinazioni produttive e commerciali la quota afferente i parcheggi pertinenziali è determinata secondo il parametro del 33% della slp insediata.

Art. 38 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE

1. L'area di pertinenza dei fabbricati (superficie fondiaria) di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante a verde secondo la percentuale stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene, da intendersi al netto:
 - di qualsiasi superficie pavimentata;

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

- dei passaggi veicolari;
 - delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto completamente pavimentate;
 - delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto per la quota percentuale non drenante (% variabile in funzione della tipologia di tecnologia adottata);
 - delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
2. Sono fatti i salvi i principi di deroga concessi dal Regolamento Locale d'Igiene secondo le modalità dallo stesso stabilite.
3. Solo per gli ambiti produttivi, qualora venga dimostrata la necessità di utilizzo degli spazi destinati a superficie drenante/verde profondo (esistente o di progetto), gli stessi possono essere impermeabilizzati alle seguenti condizioni, tutte da soddisfarsi contemporaneamente:
- venga assicurato il principio dell'invarianza idraulica secondo le disposizioni regionali;
 - la superficie prevista nelle quantità stabilite dal RLI vengano monetizzate analogamente a quanto avviene per gli standard e con gli stessi principi;
 - le somme di cui al punto precedente vengano impiegate per finanziare i capitoli di spesa afferenti il mantenimento e potenziamento della Rete Ecologica Comunale e del PLIS, analogamente alle finalità di cui all' art.43 comma 2bis, 2bis 1, 2bis 2.1 della L.R. 12/2005, ovvero da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità.
4. Le aree sulle quali sono proposti i progetti di mantenimento e potenziamento della Rete Ecologica Comunale e del PLIS e comunque afferenti ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità, non potranno essere alienate se non con il vincolo di mantenimento della funzione a cui sono deputate.

Art. 39 RECINZIONI

1. Ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,50. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00. Sui confini privati le recinzioni possono essere interamente cieche. All'interno del centro abitato, come definito ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., sui confini con strade pubbliche le recinzioni possono essere interamente cieche previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, a condizione che non ostacolino o riducano, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
2. All'esterno del tessuto urbano consolidato le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come risultante dalla documentazione catastale, possono essere recintate con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,50. I muretti non possono in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00. È vietata la recinzione delle aree coltivate che non si caratterizzano come pertinenza degli edifici esistenti, ove queste fossero indispensabili per gli animali dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica.
3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal marciapiede o, in sua assenza, dal filo stradale di almeno 3,00 m e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello.

Art. 40 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, ove è consentita l'edificabilità, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:
- a) superficie coperta non superiore al 5% della superficie libera da costruzioni (=SF - SC) nella misura



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- massima di 10,00 mq.;
 - b) altezza massima pari a 2,50 mt.;
 - c) rispetto delle distanze da infrastrutture viabilistiche e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
 - d) non potranno essere utilizzate per ricovero animali;
 - e) realizzati in legno o altri materiali leggeri e decorosi approvati dall'Ufficio tecnico comunale, in linea con le caratteristiche dell'ambiente circostante;
 - f) strutture facilmente amovibili;
 - g) assoggettamento a procedura di istanza edilizia con le individuazioni di tutte le caratteristiche di cui ai punti precedenti e l'impegno a rimuovere la struttura a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del successivo comma 4.
2. Distanze inferiori rispetto a quelle del Codice Civile potranno essere consentite purché venga sottoscritto un' accordo con le proprietà confinanti.
 3. Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale, sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico-formali.
 4. L'autorizzazione alla installazione dei depositi degli attrezzi da giardino, rilasciate in base alla deroga di cui sopra dovranno considerarsi di natura precaria e potranno essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico, di decoro urbano e di igiene.

Art. 41 PERGOLATI E GAZEBI

1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione è consentita la costruzione di pergolati in deroga agli indici e parametri edilizi a condizione che:
 - a) non abbiano altezza superiore a 2,70 m;
 - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - d) la superficie opaca della struttura di copertura (orditura) non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali amovibili anche impermeabili; negli altri casi non è consentita la chiusura e in copertura possono trovare collocazione materiali ombreggianti permeabili e amovibili.
 - e) i pilastri siano posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
 - f) non prevedano occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.



PARTE II –PIANO DELLE REGOLE

Art. 42 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Servizi di interesse pubblico ed individuate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia, si rimanda alle disposizioni del Piano dei Servizi.
6. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, per le stesse, nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso, sono possibili gli interventi afferenti la coltivazione del fondo e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. L'edificazione sulle aree medesime potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del Piano attuativo come stabilito dal Documento di Piano e per le finalità e gli obiettivi dallo stesso stabilite.



TITOLO I – SISTEMA URBANO

Art. 43 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1.Finalità e obiettivi

I Nuclei di Antica Formazione sono costituiti da insediamenti di agglomerati urbani e rurali d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planivolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del NAF, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Per la determinazione e l'individuazione dei NAF sono stati considerati gli edifici ed i nuclei storici del periodo corrispondente all'epoca della prima levata della carta IGM.

Il PGT individua come zone di recupero, ai sensi dell'art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457 (norme per l'edilizia residenziale) e dell'art.10 della l.r.12/05 tutti gli ambiti perimetrati come NAF.

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione coerentemente con quanto definito dagli elaborati grafici, testuali e schede di rilevazione dei singoli edifici costituenti il Piano di Governo del Territorio, integranti le presenti norme.

L'analisi del patrimonio edilizio appartenente ai NAF ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, la coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato nonché le destinazioni d'uso presenti; lo strumento tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del Nucleo storico degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate. L'edificato del Nucleo di Antica Formazione è stato oggetto di un'analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dall'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

1.1 Pertinenze storiche esterne al nucleo di antica formazione

Rientrano nella disciplina del presente articolo le pertinenze storiche esterne al nucleo di antica formazione come identificate con apposito retino in cartografia del Piano delle Regole per le quali non è consentito nessun intervento volto all'alterazione dello stato di fatto. Resta comunque fatta salva la possibilità di realizzazione di interventi di recupero e valorizzazione del ruolo storico originario nonché la realizzazione di interventi connessi alla realizzazione di pubblici servizi classificabili come opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, percorsi ciclopeditoni, verde pubblico ecc...).

2.Analisi del patrimonio edilizio

Sono state predisposte schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio appartenente al NAF che contengono, modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto; tale elaborato denominato "PP NAF 2 Var" Costituisce parte integrante delle presenti norme.

3.Modalità di attuazione degli interventi nei nuclei di antica formazione

Il Piano all'interno dei Nuclei di Antica Formazione si attua mediante i titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. fatto salvo quanto alle seguenti lettere a) e b) comunque nei limiti di cui ai commi successivi:



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

a) interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione con slp > 500 mq per i quali gli interventi dovranno essere soggetti a permesso di costruire convenzionato;

b) interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione con slp > 700 mq per i quali gli interventi dovranno essere soggetti a Piano di Recupero.

Per i casi di cui ai punti precedenti "a) e b)" in sede di attuazione degli interventi dovrà essere reperita la dotazione minima degli standard urbanistici prevedendo comunque la possibilità di monetizzazione al 100% delle quote dovute.

La verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche e non oggetto di rilevazione nelle presenti, del bene interessato è demandata alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ai sensi della parte IV delle NTA del PPR e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti". La verifica della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto dovrà essere obbligatoriamente affidata alla commissione per il paesaggio.

Per le trasformazioni ricadenti in aree soggette a specifica tutela ai sensi dell'art.136 e 142 del D.lgs. 42/2004, troveranno applicazione le disposizioni della soprintendenza le quali dovranno essere corredate da relazione paesistica redatta ai sensi del DPCM 12.12.2005, (accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006) e della D.G.R. n. IX/2727 del 22/12/2011 e s.m.i.

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all'art. 10 dello stesso è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

3bis. Norma particolare area Piazza Alpini d'Italia

3bis.1 Per l'ambito collocato sul lotto di Piazza Alpini d'Italia 1 / via IV Novembre e specificatamente contrassegnato con il simbolo di norma particolare NP5a, è consentito mediante PdC convenzionato un incremento di SLP pari a 430,91 mq e di Volume pari a 1241,59 mc, prevedendo altezze massime degli edifici pari a tre piani.

4. Destinazioni d'uso

4.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri di seguito specificati sono le seguenti:

A1 Residenze

4.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri di seguito specificati sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B Turistico-Ricettiva

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B5 Pubblici esercizi

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 esercizio di vicinato

C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 400 mq di SV

F1 attrezzature collettive (AC)

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)



VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

4.3 Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5. Parcheggi pertinenziali

Sono richiesti i parcheggi pertinenziali per i soli interventi classificati come ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione totale o parziale (interessante il 30% o più della demolizione degli elementi strutturali verticali) dell'edificio.

6. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): pari a quella esistente, fatte salve le compensazioni di cui all'Art. 43 (definizione di volume lettera c).

Altezza H: è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio , fatte salve le compensazioni di cui all'Art. 43 (definizione di volume lettera c).

Superficie permeabile (SP): pari a quella esistente.

7. Modalità per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei nuclei storici nella loro interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto e dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

8. Demolizioni delle superfetazioni

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle singole schede di rilevazione degli edifici o ove se ne riscontri la presenza sulle aree di pertinenza, la demolizione delle parti in contrasto con il contesto aggiunte in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale. I volumi demoliti, se regolarmente autorizzati, potranno essere ricollocati o riorganizzati sul lotto di pertinenza dell'edificio principale.

9. Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici

In tutti gli interventi dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche a quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione di rilievo allegata alle pratiche edilizie.

10. Crollo accidentale e demolizioni parziali

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione al fine di verificarne la consistenza e determinare correttamente i parametri per la ricostruzione.

11. Disciplina degli elementi architettonici

Le sotto specificate caratteristiche possono non essere prescrittive per quanto attiene i nuovi edifici, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

Previo parere della commissione del paesaggio sarà possibile discostarsi da quanto di seguito riportato.

- **COPERTURE**

È consentito il rifacimento parziale o totale degli elementi di copertura, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

- **Orditura**
L'orditura della copertura dovrà essere realizzata in analogia con quella esistente per quanto concerne l'andamento ed i materiali utilizzati
- **Materiali di copertura**
Dovranno essere utilizzati materiali analoghi a quelli storici esistenti.
È inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.
- **Decorazioni**
Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.
- **Comignoli**
Ove possibile i comignoli originari dovranno essere mantenuti, o in caso d'impossibilità dovranno essere ricostruiti con la tipologia originaria presente nel nucleo antico.
- **Orientamento**
L'orientamento delle falde del tetto va mantenuto nello stato di fatto.

- **CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

È prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 3.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

- **MURATURE ESTERNE**

- **Intonaci**
È consentito l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" realizzata con malta a base di calce ed a granulometria differenziata e in caso di preesistenza dovrà uniformarsi per tipo e colore all'esistente storico.
È particolarmente raccomandato l'uso di tecniche applicative riconducibili alla tradizionale applicazione.
- **Pietra a vista**



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Le murature esterne costituite da pietra a vista, in edifici con tipo di rilevanza tipologica/architettonica dovranno essere recuperate e riportate allo stato originario.

- Zoccolatura

È consentito il ripristino di zoccolature già esistenti in intonaco, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

- Decorazioni pittoriche

Dovranno essere obbligatoriamente mantenute e/o restaurate le decorazioni pittoriche già originariamente preesistenti, (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc.) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica esistenti sulle murature esterne.

- Colorazione delle facciate

La colorazione delle facciate dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico.

- AFFRESCHI

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Le tecniche di conservazione dovranno essere specificatamente autorizzate dalle autorità competenti.

- FINESTRE

- Forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra.

- Cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio. In caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento i davanzali dovranno essere in pietra non lucida.

- Riquadrature

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

È invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistenti.

- Serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno, in ogni caso con sezione e disegno coerenti con contesto e preesistenze. Sono vietati serramenti del tipo monoblocco con copertura di spalle e architravi. Sono vietate tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

- Inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno fare riferimento alle preesistenze o a quelle utilizzate nel nucleo antico.

- PORTONI E PORTONCINI

- Aperture



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere realizzata in analogia con le esistenti.

- Cornici

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione e lavorazione a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali.

- VETRINE

È consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

- INSEGNE

Non sono ammesse in tutto il Nucleo di antica Formazione insegne retroilluminate o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco. È consentita la loro illuminazione mediante riflettori.

- POGGIOLI E BALCONI

È obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tali elementi purché realizzati in coerenza con le preesistenze medesime.

- PORTICATI E LOGGIATI

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

Per gli edifici classificati nelle schede come "ristrutturazione edilizia" è consentita la loro chiusura che potrà avvenire solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi strutturali verticali.

- SOFFITTI A VOLTA

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le controsoffittature e tutte quelle opere che comunque ne alterino le caratteristiche.

- ABBAINI E LUCERNARI

È consentita la realizzazione d'abbaini con larghezza massima, misurata al filo esterno delle murature, non superiore a cm 150.

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereo-illuminanti dei locali.

È ammessa la realizzazione di finestre a raso falda



VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione

È vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno di abbaini e lucernari.

- **SCALE ESTERNE**

Eventuali nuovi collegamenti tra piani non potranno essere realizzati attraverso scale esterne.

- **RECINZIONI**

Le eventuali nuove recinzioni dovranno avere preferibilmente dimensioni forme tipologie costruttive coerenti con l'impianto storico di riferimento.

L'altezza massima consentita è di 2,00 mt fatti salvi allineamenti con muri esistenti se più alti.

Non è ammesso il frazionamento permanente delle corti interne; è ammesso l'utilizzo di elementi di arredo mobili.

- **SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI**

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la ricollocazione di eventuali superfetazioni, le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute tali. Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti non è ammessa alcuna edificazione sia residenziale che di servizio; esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con materiali coerenti del luogo.

È fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne originarie.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai fabbricati residenziali sia fuori terra che nel sottosuolo di corti e cortili, senza ricorrere alla realizzazione di corselli e rampe di accesso ma tramite elevatori verticali a scomparsa. L'applicazione della presente disposizione non è consentita per tutti quegli interventi che interessano pavimentazioni di pregio e giardini di valore storico testimoniale.

- **FONTANE**

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. È consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

- **MURATURE A SECCO**

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stessa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in cemento armato solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

- **INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI**

È vietata l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici.

- **INSTALLAZIONE DI DEHOR PER PUBBLICI ESERCIZI**

Nei nuclei antichi, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, è consentita l'installazione di "dehor" per pubblici esercizi (intesi anche come chiusura di porticati e logge esistenti) soggetti ad autorizzazione annuale, senza che ciò possa generare diritti volumetrici oggetto di futura riconversione e dunque di potenziale incremento insediativo.

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

12.Modalità di intervento per il recupero dei nuclei storici - gradi di operatività

Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del DPR 380/2001 vengono fatte proprie dalle presenti norme e ricondotte ai vari livelli d'intervento di seguito descritti ed identificati nelle schede e tavole allegate alle presenti per ogni edificio appartenente al nucleo storico.

Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della l.r. 12/2005.

Le aree di pertinenza degli edifici ricomprese nei Nuclei di antica Formazione potranno essere oggetto di recupero e valorizzazione coerentemente con quanto definito dalle modalità di intervento di seguito riportate. Fatta eccezione per gli interventi 3 livello sulle aree di pertinenza degli edifici non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno di tutto il perimetro del nucleo di antica formazione, fatta eccezione per gli edifici classificati come "restauro e risanamento conservativo di 1° livello" è consentita la realizzazione di volumi tecnici destinati all'installazione di ascensori anche posizionati all'esterno dei fabbricati. Tali manufatti tecnologici o impianti di ascensione non verranno considerati al fine della determinazione delle distanze tra pareti finestrate; la loro installazione dovrà altresì essere rispettosa delle distanze dai confini come stabilite dal codice civile.

12.1 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 1° LIVELLO

Sono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

12.2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 2° LIVELLO

Per gli edifici puntualmente individuati nelle schede e in cartografia allegata alle presenti come "2° livello", oltre a quanto disposto dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001, sono ammessi gli interventi di cui all'elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione e recupero degli elementi architettonici riportati nei commi precedenti:

- Modifica delle destinazioni d'uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- Miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne;
- Rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti gli elementi interni.
- Modifiche del posizionamento delle aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto/pieno.
- Realizzazione e di nuove aperture per la formazione di autorimesse nonché di vetrine per spazi commerciali o di pubblico esercizio.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Limitato incremento volumetrico finalizzato alla riorganizzazione di eventuali vuoti presenti nel fabbricato (es. chiusura di piccole tasche). Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.
- Riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti. Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione, fatta salva la ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione delle superfetazioni.

È ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati.

È vietata la realizzazione di corselli esterni alla sagoma dei volumi edilizi per l'accesso ai Piani interrati.

12.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001.

12.4 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E SOPRALZI

Nei nuclei storici le possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e sopralzo sono limitate ai soli edifici per i quali le schede di rilevazione ne definiscono puntualmente l'ammissibilità.

Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Parte II, Titolo IV, Capo I della l.r. 12/2005" la modifica di altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dovrà essere finalizzata esclusivamente ad assicurare i parametri di cui all' art. 63, comma 6 della l.r. 12/2005.

Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero dei sottotetti con prescrizioni specifiche" (sopralzi) le modificazioni di altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde dovranno rispettare le prescrizioni dettate per i singoli casi definite nelle schede di rilevazione degli edifici.

Art. 44 EDIFICI E AGGREGATI STORICI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

1. La cartografia del Piano delle Regole identifica gli edifici e gli aggregati storici esterne ai Nuclei di antica Formazione; nelle presenti norme sono richiamate le schedature degli edifici (cfr allegato PR 2A), identificati in cartografia con codice numerico, effettuate in fase di stesura del PGT di prima approvazione.
2. Tali immobili si caratterizzano per la presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio meritevoli di tutela. Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con le disposizioni definite per il grado di operatività "restauro e risanamento conservativo - 2° livello" e con le disposizioni per la "disciplina degli elementi architettonici" di cui al precedente Art. 43.
3. Per gli immobili di cui al presente articolo, previo progetto dettagliato attraverso il quale se ne dimostri la non rilevanza dal punto di vista storico avallato dal parere della commissione del paesaggio, potranno essere ammessi in deroga a quanto stabilito dal precedente comma 2 interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti all' art. 3 comma 1 lettera d del DPR 380/2001.

Art. 45 AD – AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'

- 1 Sono ambiti destinate prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali, nonché delle dotazioni di servizio in loco. Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B5 Pubblici esercizi

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 esercizio di vicinato

C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV

F1 attrezzature collettive (AC)

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 1,75 mc/mq

Altezza H: 9,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore

Superficie permeabile (SP): 30% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

4. Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa disciplinati dal Piano delle Regole

4.1. Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione gli indici e parametri di cui al presente articolo nonché i contenuti generali delle presenti norme.

4.2. Per quanto concerne le dotazioni di aree a standard, queste dovranno essere dimensionate in sede di PA secondo quanto disposto dall' Art. 65.

4.3. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono così identificati:

PA 2 via Indipendenza - Viadana

Il comparto sito in località Viadana "PA 2" è caratterizzato da una ST di circa 5.618 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,50 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo.

PA 7 via Palestro - Calvisano

Il comparto sito in via Palestro "PA 7" è caratterizzato da una ST di circa 9.540 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari UT 1,50 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

2 del presente articolo. In sede di attuazione del Piano Attuativo dovranno essere previste opere di adeguamento del sedime stradale perimetrale al comparto.

Le aree contermini al sedime stradale per una profondità di 4 metri, costituiscono fin da ora vincolo preordinato all'esproprio; resta comunque consentita la realizzazione delle stesse opere da parte del privato. Qualora le aree di cui sopra fossero acquisite prima dell'attuazione del PA il perimetro dello stesso sarà da intendersi al netto delle parti acquisite.

PA 12 Mezzane

La previsione riguarda l'obiettivo di riqualificazione di un comparto territoriale in forte stato di degrado e abbandono contraddistinto da una ST di circa 6.960,00 mq di. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,50 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo.

Il collegamento tra Santa Barbara e via Montechiara è da considerarsi quale standard di qualità.

Inoltre nelle more della definizione del piano attuativo è consentito il recupero ai fini residenziali extra agricoli delle sole strutture oggi individuabili come residenze agricole (esistenti) la cui onerosità terrà conto del cambio di destinazione d'uso (da residenza agricola E1 a residenza extra agricola A1). Anche in quest'ultimo caso è facoltà dell'operatore anticipare il collegamento di cui sopra che verrà considerato quale anticipo sullo standard di qualità di cui al PA.

5. Strumenti attuativi in corso di attuazione

5.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

6. Norma particolare area Viale Stazione

6.1 Per l'ambito in Viale Stazione 36, identificato al NCT foglio 37 particella 67 sub.1 e specificatamente contrassegnato con il simbolo di norma particolare NP5b, è consentito mediante PdC convenzionato un incremento di SLP pari a 430,91 mq e di Volume pari a 1.241,59 mc, prevedendo altezze massime degli edifici pari a tre piani.

Art. 46 MD – AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'

1 Sono ambiti destinate prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti. Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B5 Pubblici esercizi

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 esercizio di vicinato

C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV

F1 attrezzature collettive (AC)



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 1,25 mc/mq

Altezza H: 9,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore

Superficie permeabile (SP): 30% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

5. Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa disciplinati dal Piano delle Regole

5.1. Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione gli indici e parametri di cui al presente articolo nonché i contenuti generali delle presenti norme.

5.2. Per quanto concerne le dotazioni di aree a standard, queste dovranno essere dimensionate in sede di PA secondo quanto disposto dall' Art. 65.

5.3. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono così identificati:

PA 1 via Brescia- Viadana

Il comparto sito in località Viadana "PA 19" è caratterizzato da una ST di circa 6.992,61 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,00 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo.

PA 13 via S. Michele

Il comparto sito in Via S. Michele "PA 13" è caratterizzato da una ST di circa 14.935 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,00 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo con possibilità di insediamento di destinazioni commerciali con superficie di vendita pari a 1.500 mq (msv).

6. Strumenti attuativi in corso di attuazione

6.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

7. Norma particolare area "Ex Bersaglio"

7.1 Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla NP3, la sua attuazione deve avvenire mediante PA in attuazione dello schema planivolumetrico allegato in calce alle presenti NTA (Allegato 1).

La proposta di PA dovrà farsi carico di:

- studiare l'accessibilità da via Isorella;

- studiare l'efficacia mitigativa dell'area a verde in rapporto all'insediamento produttivo posto a sud; in tal senso la localizzazione della viabilità di penetrazione e dell'area a verde potrà essere rivista solo a



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

seguito di adeguata dimostrazione di messa in opera di mitigazioni equipollenti; rimane comunque fatto salvo l'insindacabile parere della Giunta Comunale.

Per indici e parametri si faccia riferimento ai contenuti di cui all'Art. 46, rimanendo fatto salvo quanto contenuto nel presente comma.

Art. 47 BD – AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'

- 1 Sono ambiti definiti spesso dall'attuazioni di recenti P.L. destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza significativa di spazi pertinenziali a giardino con una discreta presenza di servizi primari. Obiettivo del piano è il miglioramento delle condizioni di utilizzo delle potenzialità residue di completamento insediativo dell'ambito.

2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B5 Pubblici esercizi

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 esercizio di vicinato

C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV

F1 attrezzature collettive (AC)

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

- 2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

- 2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 1,00 mc/mq

Altezza H: 7,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore

Superficie permeabile (SP): 30% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

- 4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

5. Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa disciplinati dal Piano delle Regole

- 5.1. Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione gli indici e parametri di cui al presente articolo nonché i contenuti generali



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

delle presenti norme.

5.2. Per quanto concerne le dotazioni di aree a standard, queste dovranno essere dimensionate in sede di PA secondo quanto disposto dall' Art. 65.

5.3. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono così identificati:

PR 1 Malpaga

Il comparto sito in località Malpaga, "PR01", è caratterizzato da una ST di circa 13.160 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari UT 0,75 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo.

6. Ambiti soggetti a Permesso per Costruire Convenzionato

6.1. Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica attivazione mediante permesso per costruire convenzionato.

6.2. Per quanto concerne le dotazioni di aree a standard, queste dovranno essere dimensionate in sede di PdCC secondo quanto disposto dall' Art. 65.

6.3. Gli ambiti soggetti a Permesso per Costruire Convenzionato sono così identificati:

PdCC 01 Via Canossi - Calvisano

Il comparto "PdCC01" è caratterizzato da una ST di circa 5.553,79 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,00 mc/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo. In sede di presentazione del PCC si dovrà ottemperare all'assolvimento degli standard urbanistici di qualità di cui all' Art. 66.

7. Strumenti attuativi in corso di attuazione

7.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

Art. 48 VP – VERDE PRIVATO

1 Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

F1 attrezzature collettive (AC)

F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): preesistente

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

Art. 49 AP – AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

1 Sono gli ambiti per attività produttive esistenti o di completamento delle previsioni in corso, nei quali la destinazione principale è l'attività produttiva che si esplica in:

- ambiti Artigianali
- ambiti Industriali
- ambiti Industriali speciali

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate delle "BAT" volte alla riduzione delle emissioni nonché degli impatti sull'ambiente secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.

Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 5/9/94, fatta comunque salva la possibilità di mantenere, potenziare e ampliare quelle preesistenti.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 200 mq di slp con vincolo di pertinenzialità
- B5 Pubblici esercizi
- C1 esercizio di vicinato (con esclusione della destinazione C1.1 phone center)
- C5 commercio all'ingrosso
- C6 esercizio di spaccio aziendale
- C6 distributori di carburante
- C7 vendita di merci ingombranti
- F Servizi Pubblici di Interesse Generale
- F1 attrezzature collettive (AC)
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,70 mq/mq
Altezza H:	10,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore. È inoltre consentita la costruzione in uniformità ai manufatti esistenti aventi altezze superiori a quanto stabilito dal presente comma.
Superficie permeabile (SP):	15% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

5. Strumenti attuativi in corso di attuazione

4.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

6. Norma particolare area via San Felice

6.1 Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla NP4, la sua attuazione deve avvenire mediante PdCc, anche finalizzato alla definizione dell'area verde mitigativa in lato nord, a lato della zona residenziale, la cui efficacia dovrà essere opportunamente dimostrata.

Art. 50 TC – AMBITI PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI

1 Sono gli ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti o di completamento.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- C1 esercizio di vicinato (con esclusione della destinazione C1.1 phone center)
- C2 media struttura di vendita
- C5 commercio all'ingrosso
- C6 esercizio di spaccio aziendale
- C7 vendita di merci ingombranti

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- B Turistico-Ricettiva
- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B4 Aree di sosta
- B5 Pubblici esercizi
- D2 Artigianato di servizio
- F1 attrezzature collettive (AC)
- F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)
- F3 attrezzature per l'istruzione (IS)
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,70 mq/mq
Altezza H:	10,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore
Superficie permeabile (SP):	15% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

5. Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa disciplinati dal Piano delle Regole

- 5.1. Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione gli indici e parametri di cui al presente articolo nonché i contenuti generali delle presenti norme.
- 5.2. Per quanto concerne le dotazioni di aree a standard, queste dovranno essere dimensionate in sede di PA secondo quanto disposto dall' Art. 65.
- 5.3. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono così identificati:

PA 5 via Zilie Superiori Calvisano

Il comparto posto al limite del confine comunale nord, "PA 5", è caratterizzato da una ST di circa 10.452 mq. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a 1,00 mq/mq con rapporto di copertura pari a 0,70 mq/mq. Le destinazioni compatibili sono quelle disciplinate dal comma 2 del presente articolo.

6. Strumenti attuativi in corso di attuazione

- 4.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

Art. 51 DC – ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. Gli impianti di distributori di carburante esistenti sono individuati nelle tavole del Piano delle regole con le lettere "DC" e con apposita retinatura. Tali impianti possono essere ampliati e potenziati, con le limitazioni e le procedure consentite dalle normative vigenti in materia, sino a raggiungere i limiti ammissibili dal presente articolo. Gli impianti in questione potranno essere ampliati anche sulle fasce di rispetto stradale con la precisazione tali ampliamenti debbono essere considerati di natura precaria.
2. L'impianto per nuove stazioni di distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina ed avere una distanza minima del lotto dalle abitazioni esistenti di mt. 25,00, con l'obbligo di una verifica preliminare di impatto acustico.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate appartenenti ai nuclei di antica formazione; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
5. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - a) rapporto di copertura**
10% della superficie fondiaria (dal computo vengono escluse le pensiline a copertura degli apparecchi di erogazione e per il lavaggio).



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

b) altezza

mt. 6,00 (sono ammesse altezze superiori per le pensiline)

c) distanza dai confini

Mai inferiore a mt. 5,00.

d) arretramento dal filo stradale

Minimo mt. 10,00. Salvo prescrizioni di cui agli art. 26-27-28 del Regolamento d'attuazione del nuovo Codice della Strada.

e) distanza dai fabbricati

Minima pari all'altezza, e comunque mai inferiore a mt. 10,00 e comunque secondo prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco.

6. Sono compatibili con l'attività di distribuzione di carburanti le destinazioni B5 Pubblici esercizi, C1 esercizio di vicinato.
7. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 02 Febbraio 2010 n°6 e dai successivi provvedimenti attuativi.
8. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.



TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 52 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

- 1 Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005.
- 2 Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 3 Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del D.Lgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art.60 della legge regionale n.12/05.
- 6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 7 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 della l.r.12.05 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 8 Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

10. Destinazioni d'uso

- 10.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - E1 residenza agricola
 - E2 attrezzature e infrastrutture produttive
 - E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
 - E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari
 - E4 Agriturismo
 - E5 orto-floro-vivaismo
 - E6 serre
- 10.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - C6 esercizio di spaccio aziendale
 - F4 attrezzature urbane (AU)
 - F5 verde urbano (VE)
 - F6 parcheggi (P)



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

10.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

10.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

11. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per E1 residenza agricola:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

Rapporto di copertura (RC) per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

10% dell'intera superficie aziendale;

20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;

40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza H:

10,50 m per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

7,50 m per E1 residenza agricola;

11. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

12. Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

5. Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

5.1 In considerazione delle problematiche dell'inquinamento da nitrati delle acque di falda, si ritiene necessario introdurre regole, nell'ambito delle procedure urbanistiche dei titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi allevamenti e/o per ampliamenti degli allevamenti esistenti, finalizzate a contenere e regolare l'espansione del settore agro-zootecnico, per evitare l'insorgere di problemi di inquinamento da nitrati delle falde acquifere.

5.2 Si elencano pertanto di seguito le prescrizioni da applicarsi nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti e/o ampliamenti degli allevamenti esistenti.

5.3 Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica, anche con riferimento alla D.G.R. n° 5868 del 21/11/2007 e s.m.i.

5.4 Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici.

5.5 Per gli stoccaggi, dovrà comunque essere presentata istanza di permesso a costruire come previsto dalla normativa vigente.

5.6 Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo o Perito Agrario ed Agrotecnico, iscritto al relativo Ordine Professionale.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- 5.7 Per gli allevamenti assoggettati a POA o a PUA, è previsto l'obbligo di comunicare tutte le eventuali variazioni dei titoli di utilizzo dei suoli da parte dell'allevatore, quest'ultimo dovrà presentare, ogni due anni, il fascicolo aziendale, anche dei terreni utilizzati in convenzione.
- 5.8 Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex legge 93/80 ora L.R. 12/2005, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.
- 5.9 Nel caso in cui sia richiesto di insediare un nuovo allevamento (intensivo o non intensivo) o di manutenzione straordinaria (o ristrutturazione) dell'esistente (di qualsiasi taglia e dimensioni) lo stesso dovrà certificare documentandolo tecnicamente l'attuazione delle MTD afferenti l'intero ciclo aziendale e quali parametri subiscono una positiva incidenza all'applicazione di tali MTD.
- Inoltre l'azienda dovrà partecipare al piano di monitoraggio Comunale da intendersi su base volontaria nel caso di aziende non in AIA, obbligatorio per aziende in AIA.
- Per la definizione della soglia AIA ai fini del solo monitoraggio, indipendentemente dall'applicazione del dlgs 152/2006, dovrà farsi riferimento all'intero carico animale presente sul territorio comunale afferente la medesima azienda. Nel caso di più aziende sullo stesso sito o comunque nel raggio di 500 m, la soglia AIA sarà da determinarsi come cumulo dei capi allevati.
- Si precisa che è facoltà del Comune predisporre apposito regolamento relativamente alla gestione di quanto indicato ed in modo particolare dovrà regolare come dovranno, non solo essere "dichiarati" ma quantificati, dimostrati e opportunamente comunicati dai proponenti i requisiti "ambientali" di ammissibilità in modalità tali da garantirne l'accountability effettiva, tanto delle azioni adottate, che dei relativi effetti di medio lungo termine.
- Nei primi sei mesi di attuazione della variante al PGT l'applicazione delle MTD potrà essere autocertificata da idonea figura professionale (6 mesi a partire dalla pubblicazione sul BURL).
- Successivamente, nelle more della definizione del Regolamento il Comune, in contraddittorio con il proponente, con il supporto di adeguate figure professionali, verificherà l'attuazione di quanto indicato.

6. attuazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione della rete fognaria, del sistema di depurazione e dell'acquedotto

- 6.1 Nelle aree agricole è consentita la realizzazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione delle reti dei sotto servizi, fognatura e acquedotto, così come definite dai progetti esecutivi approvati dall'ente gestore. A tale proposito si richiamano i disposti del successivo Art. 64.

Art. 53 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA

1. Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.
2. Nelle aree agricole di salvaguardia paesistica ambientale ed ecologica non è ammesso l'insediamento di nuove aziende produttive agricole, ad eccezione di quelle derivanti da frazionamenti o divisione di imprese già presenti sul territorio agricolo.
3. Per le attività produttive esistenti alla data di adozione delle presenti Norme è consentita la realizzazione di strutture al servizio della azienda agricola in ambiti ad esse contigui, secondo le destinazioni, gli indici e parametri disciplinati all' Art. 52.
4. Per le aree contraddistinte con la sigla NP1 e NP2 è consentito il riuso e recupero funzionale delle strutture esistenti anche mediante la loro integrale demolizione e ricostruzione, totale o parziale, senza vincoli di sedime e sagoma, ancorché non necessariamente attive, per l'insediabilità di allevamenti E3.2 purché



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

avvenga alle seguenti condizioni:

- l'ottenimento delle previste autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività in base alla normativa vigente e l'applicazione delle migliori tecnologie disponibili (MTD) onde ridurre al minimo l'impatto ambientale, *misurando* quest'ultimo aspetto con i necessari monitoraggi ambientali opportunamente condivisi;
 - il recupero funzionale deve riguardare, in ogni singolo caso (NP1 e NP2), l'intero complesso dei fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme con l'obiettivo di una complessiva riqualificazione dei comparti stessi;
5. Le aree ricomprese nelle aree di salvaguardia paesistica, ambientale ed ecologica sono computabili al fine del potenziale edificatorio (per destinazioni agricole da localizzare in aree agricole produttive o per gli ampliamenti di cui ai commi precedenti) secondo gli indici di cui all' Art. 52.
6. È consentita la riattivazione ai fini agricoli degli immobili dismessi dall'attività agricola in ottemperanza alle norme igienico sanitarie vigenti.
7. Ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, non sono considerabili complementari all'attività agricola, gli impianti FER attivati da aziende non agricole, nonché quelli che eccedono le esigenze connesse all'attività agricola stessa.
8. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

8. Destinazioni d'uso

8.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
- E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

8.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- C6 esercizio di spaccio aziendale
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

8.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

8.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

9. Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

5. Per i requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti valgono i disposti di cui all'Art. 52.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

6. attuazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione della rete fognaria, del sistema di depurazione e dell'acquedotto

6.1 Nelle aree agricole è consentita la realizzazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione delle reti dei sotto servizi, fognatura e acquedotto, così come definite dai progetti esecutivi approvati dall'ente gestore. A tale proposito si richiamano i disposti del successivo Art. 64.

Art. 54 AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO

1. Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.

2. Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto. Per gli edifici esistenti in tale zona vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità di adeguamenti per una slp massima di 500 mq una tantum per destinazioni E2 attrezzature e infrastrutture produttive, E3.1 allevamenti zootecnici famigliari, E4 Agriturismo.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

E1 residenza agricola

E2 attrezzature e infrastrutture produttive

E3.1 allevamenti zootecnici famigliari

E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari

E4 Agriturismo

E5 orto-floro-vivaismo

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C6 esercizio di spaccio aziendale

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per E1 residenza agricola: Preesistente

Rapporto di copertura (RC) Preesistente fatto salvo gli incrementi una tantum di cui ai commi precedenti;

Altezza H: 7,50 m

4. Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

6. Per i requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti valgono i disposti di cui all'Art. 52.

7. attuazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione della rete fognaria, del sistema di depurazione e dell'acquedotto

7.1 Nelle aree agricole è consentita la realizzazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione delle reti dei sotto servizi, fognatura e acquedotto, così come definite dai progetti esecutivi approvati dall'ente gestore. A tale proposito si richiamano i disposti del successivo Art. 64.

Art. 55 ALLEVAMENTI ITTICI

1 Nella zone appositamente individuate in cartografia Piano delle Regole, è consentito lo svolgimento dell'attività di itticoltura e l'edificazione delle infrastrutture ed attrezzature connesse (magazzini per la raccolta, lavorazione, conservazione e commercializzazione del prodotto allevato, residenza per custodia e personale addetto), secondo i seguenti indici:

2. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per A1 Residenze al servizio dell'attività: 0,03 mc/mq

Rapporto di copertura (RC) per E2 attrezzature e infrastrutture produttive: 10%

Altezza H: 7,50 m

Gli indici e parametri si applicano con riferimento alla superficie dell'allevamento.

La superficie bagnata non potrà superare il 70% dell'intera superficie aziendale.

Interventi di ampliamento potranno essere autorizzati previa verifica della rispondenza alle normative di tutela ambientale estesa a tutti i manufatti esistenti.

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

Art. 56 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA- RESIDENZE E ATTIVITA' RICETTIVE

1. Sono edifici isolati e loro pertinenze (riconosciute catastalmente alla data di prima approvazione del PGT) puntualmente identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, che risultano localizzati in aree agricole non più destinati all'attività agricola produttiva.
2. Rientrano tra i casi di cui al comma 1 anche gli immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola (anche se non puntualmente identificati nelle tavole di Piano, per i quali le norme consentono una riconversione in destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva).

3. Destinazioni d'uso

3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

A1 Residenze

3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B5 Pubblici esercizi

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

3.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.5 Per necessità contingenti e dimostrate, in deroga alle destinazioni ammesse, comunque nei limiti degli indici e parametri di cui al successivo comma 4, è consentita la realizzazione di strutture per il ricovero attrezzi o automezzi legati all'attività imprenditoriale condotta dai residenti degli immobili principali.

3.6 Fermo restando quanto disciplinato dalle presenti norme è comunque sempre ammessa la possibilità di riconvertire gli immobili alla destinazione agricola. Per tali fattispecie si applicheranno le norme di zona nelle quali gli edifici ricadono.

4. Indici e parametri per i casi di cui al comma 1

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): Preesistente con ampliamento una tantum di 100 mq di slp

Altezza H: Preesistente o secondo le norme di zona nelle quali ricadono

5. Indici e parametri per i casi di cui al comma 2

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per riconversione edifici storici (edificati ante 1945) limitatamente agli interventi di cui al DPR 380/2001 art. 3 lettere a. b. c. d.:

Per destinazione A1 Residenze: Preesistente. Comunque fino ad un max di 450 mq di slp mediante Permesso per Costruire Convenzionato con dimostrata priorità al recupero delle parti storiche già destinate alle abitazioni e funzioni correlate.

L'eventuale supero della soglia di 450mq di slp è rimessa alla valutazione della giunta comunale; gli interventi saranno attivabili mediante Piano attuativo.

Per destinazione B1 Strutture ricettive alberghiere B5 Pubblici esercizi: Preesistente. Gli interventi interessanti slp fino a 450 mq dovranno essere attivati mediante Permesso per Costruire Convenzionato; oltre mediante Piano Attuativo

Altezza H: Preesistente o secondo le norme di zona nelle quali ricadono

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per riconversione edifici non storici (edificati post 1945) limitatamente agli interventi di cui al DPR 380/2001 art. 3 lettere a. b. c. d.:

Per destinazione A1 Residenze: Preesistente ridotto del 30% comunque fino ad un max di 3 alloggi con slp max di 150 mq cadauno. L'attivazione degli interventi dovrà avvenire mediante Permesso per costruire convenzionato. Sono fatti salvi gli interventi per gli immobili già destinati a residenza dell'imprenditore agricolo per i quali è consentito un recupero del 100%

Per destinazione B1 Strutture ricettive alberghiere, B5 Pubblici esercizi: Preesistente Gli interventi interessanti slp fino a 450 mq dovranno essere attivati mediante



Permesso per Costruire Convenzionato; oltre mediante Piano Attuativo

Altezza H: Preesistente o secondo le norme di zona nelle quali ricadono

6. Modalità attuative

- 6.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25, per i casi di cui al comma 2 si dovrà procedere mediante Permesso per Costruire Convenzionato mediante il quale saranno definite le modalità di cessione o monetizzazione delle aree a standard.
- 6.2 La soluzione di eventuali carenze urbanizzative non dovrà essere a carico dell'Amministrazione comunale; viene comunque fatta salva la normativa prevalente in materia di acque reflue ed approvvigionamento idrico.
- 6.3 Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.

Art. 57 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA DESTINATI ALLA PRODUZIONE

1. Sono edifici isolati e loro pertinenze (riconosciute catastalmente alla data di prima approvazione del PGT) puntualmente identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, che risultano localizzati in aree agricole e destinati alla attività di produzione di beni e materiali.
2. Appartengono inoltre questa categoria gli immobili e le aree identificate in cartografia di Piano con la lettera "K" che nel corso degli anni sono state interessate da interventi puntuali di variante urbanistica; nonché le aree identificate con la sigla SUAP2-c, SUAP3-c e SUAP4-c oggetto di procedura di cui al DPR 160/2010 art. 8 per le quali comunque rispetto ai disposti del presente articolo prevale quanto disciplinato all' Art. 26.

3. Destinazioni d'uso

- 3.1 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 3.2 Fermo restando quanto disciplinato dalle presenti norme è comunque sempre ammessa la possibilità di riconvertire gli immobili alla destinazione agricola. Per tali fattispecie si applicheranno le norme di zona nelle quali gli edifici ricadono.

4. Indici e parametri per i casi di cui al comma 1

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): Preesistente con ampliamento una tantum di 100 mq di slp
Altezza H: Preesistente o secondo le norme di zona nelle quali ricadono

5. Indici e parametri per i casi di cui al comma 2

Per i casi di cui al comma 2 del presente articolo si applicano gli indici e parametri dell'Art. 49 ambiti per attività produttive

6. Modalità attuative

- 6.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25, per i casi di cui al comma 2 si dovrà procedere mediante Permesso per Costruire Convenzionato mediante il quale saranno definite le modalità di cessione o monetizzazione delle aree a standard.



Art. 58 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE –PLIS FIUME CHIESE- PROPOSTA

1. Il PGT individua le aree assoggettate a specifica tutela e valorizzazione ambientale, costituenti il PLIS “fiume Chiese”. Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell'area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale. L'area a PLIS, si sovrappone alla disciplina di zona delle diverse aree in esso ricomprese.
2. Obiettivi - Il PLIS “fiume Chiese” persegue i seguenti obiettivi:
 - valorizzare il paesaggio agrario, laddove ancora esistente, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
 - valorizzare e salvaguardare l'ambito fluviale ed i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza ed il senso d'appartenenza allo stesso da parte della cittadinanza;
 - promuovere la fruibilità delle componenti del paesaggio naturale, agrario e storicoculturale, anche attraverso la tutela dei percorsi storici con valore di panoramicità;
 - valorizzare il patrimonio architettonico storico-artistico e/o monumentale;
 - contribuire ad una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche; conservare il corso del fiume ed i territori prossimi al fiume, coniugando le esigenze naturalistiche e fruibili;
 - riqualificare le porzioni di territorio degradato, mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica ed ambientale;
 - tutelare i boschi e le aree a vegetazione arborea-arbustiva presenti sul territorio;
 - tutelare i gangli principali nella rete ecologica fra le aree protette e creare le fasce tampone attorno alle aree di maggiore valenza naturalistica;
 - mantenere e valorizzare i caratteri tipici delle aree naturali e rurali ed i loro valori paesistici e culturali a tutela dello spazio rurale rispetto all'avanzata dell'urbano;
 - delineare un margine al tessuto edificato, volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi;
 - costituire ambiti di fruizione e ricreazione ecocompatibili;
 - tutelare i paesaggi con presenza dell'agricoltura tradizionale (ove presente), dell'antica architettura rurale, degli opifici storici, dell'equipaggiamento tradizionale (i percorsi, le cappelle votive, i lavatoi, le reti irrigue, i ponti, ecc.);
 - promuovere attività didattiche finalizzate alla conoscenza degli ecosistemi caratteristici del territorio e delle emergenze naturalistiche, quali ad esempio boschi, siepi, filari, aree umide, piante monumentali, zone di nidificazione, osservatori della fauna.
3. Prescrizioni particolari

Fino all'entrata in vigore del Piano Pluriennale degli interventi e degli atti di maggior dettaglio (strumenti di pianificazione e gestione) da redigersi a seguito del riconoscimento del Parco, le aree comprese all'interno del perimetro del PLIS si conformano alla disciplina prevista dal Piano delle Regole.

Sono consentite le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali di legge in materia.

L'attività venatoria è consentita nel rispetto delle previsioni del Piano faunistico Venatorio Provinciale.

Negli ambiti conformi alla normativa regionale è ammessa l'attività agrituristica al fine di valorizzare le comunità e i prodotti rurali.

Attraverso “Piano Particolareggiato” si dovrà disciplinare l'uso del territorio e le sue eventuali trasformazioni urbanistiche-edilizie e naturalistiche nell'ambito del Parco “fiume Chiese”, inteso quale “parco locale di interesse sovracomunale” ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86.

L'approvazione degli strumenti di pianificazione e gestione previsti dal punto 9.5 dalla deliberazione della Giunta Regionale Lombardia 12 dicembre 2007 n° 8/6148 (Programma Pluriennale degli interventi, Piano



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Attuativo e Regolamento d'uso) dovrà essere recepito integralmente dal PGT entro 2 anni dal riconoscimento del PLIS. Senza che costituisca variante al Perimetro del Parco, sono consentiti adeguamenti dei servizi tecnologici pubblici anche se ricadenti limitatamente all'interno del PLIS.

4. Prescrizioni integrative per la tutela e valorizzazione ambientale nel periodo transitorio

Fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione e gestione, non sono in alcun caso consentiti all'interno della perimetrazione del PLIS:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione dei progetti già avviati all'entrata in vigore del PLIS;
- i reinterri e gli scavi, ad eccezione di quelli già avviati all'entrata in vigore della presente; e di quelli necessari per le pratiche agronomiche;
- gli impianti sportivi/ricreativi di cui non sia prevista, anche tramite convenzione con l'Amministrazione comunale, l'accessibilità al pubblico. In ogni caso sono da escludersi attività non compatibili con le attività e gli obiettivi di tutela del PLIS;
- l'apertura e la coltivazione di cave;
- la realizzazione di impianti di smaltimento, stoccaggio provvisorio o definitivo e trattamento dei rifiuti.

5. Tutte le azioni volte alla fruizione eco turistica del territorio (ad esempio attraverso l'individuazione dei percorsi ciclo-pedonali) sono preventivamente da valutare/concordare con gli operatori agricoli i cui terreni sono interessati dal PLIS, in quanto non devono determinarsi ostacoli allo svolgimento della normale attività agricola e rischi per gli eventuali fruitori di quella porzione di territorio.

6. I contenuti del presente strumento urbanistico assumono valore integrativo e sostitutivo per le parti in contrasto di cui ai commi precedenti.

7. La relazione – quale indagine conoscitiva – inerente il PLIS unitamente alla tavola che lo identifica per la porzione di interesse sul territorio comunale di Calvisano costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico con particolare riferimento al dominio del Documento di Piano.



PARTE III –PIANO DEI SERVIZI

Art. 59 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano dei Servizi.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, dei permessi per costruire convenzionati, per i cambi d'uso entro i limiti disciplinati dal PdR, nonché per la redazione dei progetti edilizi di dominio del Piano dei Servizi.
4. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della l.r.12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
6. Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della l.r.12/05, che specifica 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.
7. All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con PCC le aree identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale.

Art. 60 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.
3. Classificazione delle attrezzature a servizio è disciplinata dai contenuti seguenti nonché secondo quanto stabilito all' Art. 30 delle presenti norme.
4. Gli indici e parametri edilizi di seguito riportati si applicano alle sole attrezzature a servizi identificate sulle tavole grafiche in modo areale, previa verifica di coerenza con il Piano delle Regole; in caso di contrasto quest'ultimo prevale. Per i servizi pubblici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina particolareggiata del centro storico.

4.1 F1 attrezzature collettive (AC)

Sono attrezzature per lo svolgimento di attività a forte richiamo di utenze organizzate in organismi edilizi nonché relativi spazi accessori e di supporto quali spazi esterni all'uopo attrezzati.

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le attrezzature sportive, centri culturali, biblioteche teatri, auditorium, sedi di associazioni culturali, centri civici, centri di aggregazione sociale, centri di culto, oratori ecc...

4.1.1. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura (RC): 70%
Altezza H: 10,50 m

4.2 F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, ambulatori, farmacie, residenze socio assistenziali, strutture per il primo soccorso, sedi ATS, centri assistenza disabili, centri assistenza sociale ecc..

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

4.2.1. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura (RC): 70%
Altezza H: 10,50 m

4.3 F3 attrezzature per l'istruzione (IS)

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private. Rientrano all'interno di questa categoria anche gli asili nido.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

4.3.1. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura (RC): 70%
Altezza H: 12,50 m

4.4 F4 attrezzature urbane (AU)

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative nonché le reti tecnologiche urbane ed extraurbane con i relativi impianti quali sedi dell'amministrazione comunale, altre sedi di amministrazione, uffici postali, strutture per la sicurezza, strutture per l'edilizia residenziale pubblica, strutture mortuarie, impianti di depurazione, attrezzature tecnologiche, attrezzature per la mobilità, percorsi ciclopeditoni ecc...

Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

4.4.1. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura (RC): 70%



Altezza H: 10,50 m

4.5 F5 verde urbano (VE)

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

4.5.1. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): preesistente .

Rapporto di copertura (RC): preesistente .

Altezza H: preesistente .

In deroga a quanto sopra è consentita la realizzazione di chioschi o edicole per una superficie lorda di pavimento massima di 20,00 mq .

4.6 F6 parcheggi (P)

Sono spazi destinati a:

- a) parcheggi pubblici
- b) privati con gestione convenzionata.

Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti gratuitamente o asserviti ad uso pubblico, in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x 2,50 o di m 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Art. 61 SERVIZI ABITATIVI

1. Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, le seguenti tipologie di servizio:
 - a) la **“residenza sociale”** (LR 6_2016 e smi) intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata le procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale; tali immobili dovranno essere asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso;
2. L'insediamento di tali destinazioni/funzioni sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all'approvazione delle presenti norme.



Art. 62 FLESSIBILITA' DELLE CLASSIFICAZIONI

1. È ammessa senza limiti percentuali l'intercambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi precedentemente individuati all' Art. 30 e nel rispetto di quanto disposto dalla l.r. 12/2005 art.9 c. 15.
2. Ai sensi dell'art. 72 LR 12/2005, le aree che accolgono o che sono destinate alle attrezzature religiose, come definite all'art. 71 della stessa, sono specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della stessa LR; senza il suddetto piano non può esser installata nessuna nuova attrezzatura religiosa.

Art. 63 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano delle Regole hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale (di salvaguardia) indicate dal PGT, , assumendo comunque per le infrastrutture non riportanti la fascia di risetto un corridoio di salvaguardia pari a m 20 per lato.. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
3. Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

Art. 64 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DELLA RETE FOGNARIA, DEL SISTEMA DI DEPURAZIONE E DELLA RETE ACQUEDOTTO

1. All'interno degli ambiti funzionali previsti dagli strumenti di pianificazione comunale e senza necessità di variante agli strumenti stessi, possono essere localizzate e dichiarate di pubblica utilità, anche senza preventiva apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, opere di infrastrutturazione a rete per la cui realizzazione necessiti un'imposizione di servitù e che non pregiudichino l'attuazione della destinazione prevista.
2. Gli elaborati di Piano identificano con apposite retinature le aree destinate alla realizzazione degli impianti di depurazione. Secondo i disposti dell'art. 9 comma 12 della l.r. 12/2005 su tali aree è fin da ora posto il vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione o degli enti che operano in regime di esclusiva, delle attrezzature previste dal presente strumento urbanistico. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. La decadenza del vincolo costituisce fin da ora variante urbanistica automatica verso la destinazione "aree agricole di salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica"



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

fatto salvo quanto al successivo comma 3; l'eventuale adeguamento degli atti di Piano avverrà secondo i disposti dell'art. 13 comma 14-bis.

3. Resta comunque fatta salva la possibilità di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio dopo la loro decadenza così come disciplinato dall' art. 9 del DPR n. 327 del 2001 e s.m.i.

Art. 65 STANDARD URBANISTICI

1. Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante .
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:

A. Residenziale	30,00 mq/abitante;
B. turistico-ricettiva	100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
C. produttiva e direzionale	
a. produttiva	20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
b. direzionale	20 % slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
D. commerciale	
a. esercizi di vicinato:	100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
b. medie strutture di vendita:	150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
c. grandi strutture di vendita:	200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
E. servizi pubblici e/o di interesse generale	100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)

4. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; la quantità indicata graficamente può essere rivista in quanto avente funzione di documento direttore.
5. Per gli interventi soggetti a Permesso per Costruire Convenzionati ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato dovrà essere garantito almeno il reperimento del 20 % della quota degli standard da destinare prioritariamente a parcheggi.
5. Per gli interventi ricadenti nei nuclei di antica formazione, per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, nonché per i cambi d'uso di cui al precedente Art. 31, è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione, salvo specifiche prescrizioni del Piano nelle sue diverse articolazioni che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

Art. 66 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ

1. Il criterio connesso allo "standard urbanistico di qualità" di cui al presente articolo riguardano una forma di compensazione, mediante l'utilizzo delle risorse aggiuntive, ottenuta dalla redistribuzione di parte dei benefici, connessi all'incremento della rendita immobiliare concessa dal piano e derivante dagli interventi



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

di trasformazione, per la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale con ricaduta sulla collettività.

2. Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:
 - in versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale
 - realizzazione di opere pubbliche in generale.
2. Lo standard urbanistico di qualità è dovuto per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonché per le procedure di specifica variante urbanistica attivate successivamente all'approvazione delle presenti.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella:

Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST -Superficie Territoriale	.....	m ²
B	SF - Superficie Fondiaria	.....	m ²
C	Indice	.....	m ³ /m ² [m ² /m ²]
D	Slp o Volume	.....	m ² [m ³]
E	Valore unitario area edificabile (Probrixia/IMU)	.....	€/m ³ [€/m ²]
F =ExD	Valore di vendita	.....	€
G	Valore unitario area ante PGT (Probrixia)	.....	€/m ²
H = AxG	Valore agricolo (di acquisto area)	.....	€
I	Incidenza OOUU	.....	€
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese varie, atti, tasse, ecc.)	.....	€
M=I+L	Totale oneri a carico dell'attuatore	.....	€
N =F-H-M	PLUSVALENZA	.....	€

4. La Giunta Municipale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare, potrà rivedere i criteri di cui sopra la valorizzazione economica e l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; tenendo conto di quanto sopra, potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.
5. Lo standard aggiuntivo di qualità, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare, in termini qualitativi e quantitativi, le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del Documento di Piano). Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

indotte per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti, anche sotterranei, e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

6. Il Comune promuove e garantisce, con interventi di compensazione ecologica, la tutela delle risorse naturali del territorio, in quanto beni che costituiscono patrimonio della collettività; gli interventi di compensazione ecologica consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide e sono altresì comprese le opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, modeste costruzioni da asservire alle finalità di tutela e riqualificazione delle risorse ambientali, ridisegno e ripristino di canali e rogge, sono altresì ricompresi gli interventi finalizzati al potenziamento e deframmentazione della Rete Ecologica Comunale. In tal senso una quota pari al 5% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonato e destinato agli interventi di cui sopra complessivamente definiti interventi di compensazione ecologica.

Gli interventi di compensazione ecologica potranno essere regolati da convenzione con i Soggetti interessati, anche nell'ambito del Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le acquisizioni da parte del Comune di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di compensazione ecologica, costituiscono attività coerente con le finalità del presente articolo.



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 67 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

Art. 68 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR2

1. Il comparto di trasformazione è localizzato in località Mezzane di Calvisano. Si tratta di un'area pianeggiante prossima al tessuto urbano consolidato.

Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione



Legenda

 perimetro comparto di trasformazione

2. **Superficie territoriale:** 10.178 mq

3. **Destinazioni d'uso**

- 3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

- 3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- B5 Pubblici esercizi
- D2 Artigianato di servizio
- D3 uffici/studi professionali
- C1 esercizio di vicinato
- C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV
- F1 attrezzature collettive (AC)
- F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)
- F3 attrezzature per l'istruzione (IS)
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

4. Indici e parametri

- Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,75 mc/mq
- Altezza H: 10,50 m
- Superficie permeabile (SP): 30%

5. Modalità attuative

- 5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- 5.2 In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 65; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità di cui all' art. Art. 66.

6. Criteri di sostenibilità per gli interventi

- 6.1 Gli interventi dovranno essere contraddistinti da soluzioni progettuali che tengano adeguatamente conto degli aspetti paesistici ed ecologici che contraddistinguano le aree a margine con la campagna.
- 6.2 Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA i contenuti dell'allegato RC01 (capitolo 8) e RC02 "indirizzi normativi per la REC. In sede di attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la compatibilità con i citati indirizzi nonché con le previsioni generali afferenti il progetto di Rete Ecologica Comunale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR3

1. Il comparto di trasformazione è localizzato in località Mezzane di Calvisano. Si tratta di un'area pianeggiante prossima al tessuto urbano consolidato.

Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione



Legenda

 perimetro comparto di trasformazione

2. Superficie territoriale: 10.943 mq

3. Destinazioni d'uso

3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- B2 Ostelli della gioventù
- B5 Pubblici esercizi
- D2 Artigianato di servizio
- D3 uffici/studi professionali
- C1 esercizio di vicinato
- C2 media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV
- F1 attrezzature collettive (AC)
- F2 attrezzature sanitarie e assistenziali (AS)
- F3 attrezzature per l'istruzione (IS)
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

4. Indici e parametri

- Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,75 mc/mq
- Altezza H: 10,50 m
- Superficie permeabile (SP): 30%

5. Modalità attuative

- 5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- 5.2 In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 65; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità di cui all'art. Art. 66.

6. Criteri di sostenibilità per gli interventi

- 6.1 Gli interventi dovranno essere contraddistinti da soluzioni progettuali che tengano adeguatamente conto degli aspetti paesistici ed ecologici che contraddistinguono le aree a margine con la campagna.
- 6.2 Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA i contenuti dell'allegato RC01 (capitolo 8) e RC02 "indirizzi normativi per la REC. In sede di attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la compatibilità con i citati indirizzi nonché con le previsioni generali afferenti il progetto di Rete Ecologica Comunale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP4

1. Il comparto di trasformazione è posto al confine nord del territorio comunale di Calvisano. Si tratta di un'area pianeggiante ubicata in prossimità dell'insediamento produttivo Cromodora wheels. Le aree allo stato di fatto sono interessate da una discarica di inerti, per la quale dovrà essere messo in campo un progetto di recupero ambientale

Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione



Legenda

-  perimetro comparto di trasformazione
-  indirizzi per gli interventi di mitigazione paesistica/ecologica

2. Superficie territoriale: 35.195 mq

3. Destinazioni d'uso

3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite dell' 20% della slp produttiva comunque per un max di 200 mq di slp con vincolo di pertinenzialità

B5 Pubblici esercizi

C1 esercizio di vicinato (con esclusione di C1.1 phone center)

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C6 distributori di carburante

C7 vendita di merci ingombranti

F Servizi Pubblici di Interesse Generale

F1 attrezzature collettive (AC)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

4. Indici e parametri

Indice di edificabilità territoriale (IT): 1,00 mq/mq

Rapporto di copertura (RC): 0,70 mq/mq

Altezza H: 10,50 m

Superficie permeabile (SP): 15%

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);

5.2 In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 65; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità di cui all' art. Art. 66.

6. Criteri di sostenibilità per gli interventi

6.1 Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce albergate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.

6.2 La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto afferente le aree trattate a verde ecologico e di compensazione.

6.3 In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

6.4 L'attivazione degli interventi attuativi è subordinata all'approvazione e attuazione di un progetto di recupero ambientale della discarica di inerti presente in sito.

6.5 Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA i contenuti dell'allegato RC01 (capitolo 8) e RC02 "indirizzi normativi per la REC. In sede di attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la compatibilità con i citati indirizzi nonché con le previsioni generali afferenti il progetto di Rete Ecologica Comunale.



PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA

Art. 69 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Ogni progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti al settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione definiti delle norme del Documento di Piano nonché alla formazione di progetti compatibili con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggio.
2. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto così come definito al successivo Art. 72 comma4.
3. Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

Art. 70 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

1. Per le specifiche progettuali connesse alle azioni di riqualificazione paesaggistica e ambientale si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

Art. 71 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi di sensibilità paesistica allegata al Documento di Piano:
 - 1- sensibilità paesistica molto bassa
 - 2- sensibilità paesistica bassa
 - 3- sensibilità paesistica media
 - 4- sensibilità paesistica alta
 - 5- sensibilità paesistica molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare, nella relazione paesistica per la verifica dell'incidenza di cui al successivo Art. 72, una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 72 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

3. Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto è compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della commissione per il paesaggio.
4. La verifica del grado di incidenza per le proposte di trasformazione soggette a PA è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
 - a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
 - b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
 - c) si deve presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
 - d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 73 INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO**A - SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE**

Appartengono al presente sistema i terrazzi naturali e i terrazzi fluviali.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il corso d'acqua principale. Spesso, a causa della profonda incisione operata dagli affluenti del corso d'acqua principale, si presentano in lembi non troppo estesi, posti alle medesime quote sia sui due versanti del corso d'acqua che li ha generati, che sulle due sponde degli affluenti che li hanno erosi. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio e, alternativamente, a piccoli orti di sostentamento aziendale.

Elementi di criticità

- Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfodinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.
- Elevato grado di erodibilità delle scarpate, strettamente legato alla capacità erosiva del sottostante corso d'acqua. Fenomeni naturali di dissesto (frane, crolli) spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralici) e/o insediativi.
- Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione; tra i pianori più a rischio vi sono quelli più prossimi ai fondovalle, in quanto risentono dell'influenza erosiva dei corsi d'acqua che ne provoca il costante smantellamento dei bordi, in continua evoluzione morfodinamica.



Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.
- L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.
- Vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.

Per l'utilizzo agricolo

- Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- Evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio, sulla base di indirizzi specifici emanati dal Piano paesistico Comunale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Le costruzioni saranno subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel citato Piano Paesistico Comunale.

B - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE

Il presente sistema comprende i corsi idrici principali con le relative aree contermini.

Si tratta di tutte quelle conformazioni morfologiche particolari presenti negli ambiti dei corsi d'acqua e che spesso costituiscono elementi di notevole rilevanza visiva e/o di interesse scientifico.

Sono ricomprese all'interno di questo sistema anche le aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura, delimitate da orli di terrazzo.

Bassi terrazzi degli alvei abbandonati, eccezionalmente sommersi, con presenza di tessitura definita dalle linee di drenaggio, solitamente orientate con leggera convergenza verso l'asse fluviale.

Tali aree assumono un significato di interesse paesistico e ambientale in relazione agli aspetti geomorfologici e storico-testimoniali del paesaggio agrario

Elementi di criticità

- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale. Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Rischio di impoverimento della portata d'acqua delle cascate a causa del prelievo a monte ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale.
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.
- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali. Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici.
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- Perdita dell'equilibrio idrogeologico.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturali forme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
- Vietare le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza fisica delle emergenze, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza.
- Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.
- Limitare e regolare le captazioni d'acqua e gli inquinamenti a monte delle cascate.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.



- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione.

Per l'utilizzo agricolo

La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva.

Sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi in conformità al rispetto delle caratteristiche tipologiche, e ai materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico di contesto e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

C - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE

Appartengono a questa categoria le zone umide, i fontanili e relative fasce contermini, siepi e filari nonché aree boscate e ambienti seminaturali.

FONTANILI ATTIVI

Macchie arbustive e frange boscate residuali, costituite da vegetazione naturale o seminaturale — formata da cespugli e alberi isolati, in gruppi o filari, siepi, caratterizzati da specie prevalentemente autoctone — particolarmente diffuse nel paesaggio di collina.

FILARI ALBERATI

Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo i fossi e le strade poderali), e il paesaggio urbano.

MACCHIE E FRANGE BOScate

Sono comprese in tale categoria tutte le presenze vegetazionali isolate o a gruppi, di impianto naturale o seminaturale, presenti in modo diffuso nel paesaggio agrario o in ambiti naturali. Tali elementi assumono un'importanza primaria all'interno del paesaggio agrario, sia dal punto di vista ecologico-funzionale, che da quello storico-paesistico: la vegetazione diffusa è infatti indicatore dell'organizzazione agraria ed elemento



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

di caratterizzazione visuale del paesaggio, oltre che elemento fondamentale del sistema ecologico ("corridoi" ecologici etc.).

SIEPI

Piantagioni lineari di piante selvatiche prevalentemente arbustive, legate a forme di economia di sussistenza, che articolano il paesaggio in un "mosaico a maglia stretta". Le siepi in parte sono di origine naturale — residui di boschi preesistenti, per lo più su aree morfologicamente poco favorevoli all'agricoltura (ad es. pendii, rive di piccoli corsi d'acqua) — e in parte sono di impianto antropico — lungo scarpate stradali, terrazzamenti, confini di proprietà o di coltivazioni — le piante legnose sono spesso derivate dalla vegetazione naturale dei margini dei boschi e delle rive dei fiumi. La formazione delle siepi è strettamente legata allo sviluppo storico delle varie forme di utilizzazione del suolo; il processo di progressiva suddivisione ereditaria della terra favoriva l'articolazione del paesaggio a maglie strette.

ZONE UMIDE

Le zone umide sono elementi che caratterizzano il paesaggio per il micro-clima indotto e per le particolarità naturalistiche che ospitano.

Comprendono principalmente le paludi, le torbiere e le lanche: si tratta di aree di altissimo interesse naturalistico per la conservazione dei relativi ecosistemi.

Elementi di criticità

- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.
- Tutela della morfologia e conservazione della funzionalità di ogni fontanile;
- Controllo e razionalizzazione dello spandimento agronomico dei reflui zootecnici;
- Protezione della vegetazione superstite;
- Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli
- Abbandono delle aree boscate, con conseguente degrado e propensione al dissesto.
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate.
- Rischio di incendio.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, soprattutto dove prevalgono forme di urbanizzazione estensiva, pertanto dovranno essere vietati interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate.

Per l'utilizzo agricolo

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.
- Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- In prossimità dei fontanili e delle zone umide si dovranno evitare trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

D - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO

Rappresenta le aree sulle quali nel corso del tempo sono state oggetto di ritrovamenti archeologici di interesse rilevante.

Indirizzi di tutela

- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, in sede di movimenti terra si dovrà prestare particolare attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti di interesse archeologico;
- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, l'edificazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata ad accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche condotte da tecnici specializzati;

E - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE

Appartengono a questa categoria i navigli storici e la relativa fascia di contesto e i bacini idrici artificiali. Corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo identificati in cartografia di Piano, contribuiscono con la rete idrica naturale ed il sistema viario e di parcellizzazione alla definizione



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

geometrica percettiva del paesaggio agrario. Essi rappresentano anche un'importante testimonianza storico materiale dei processi insediativi storici e dell'antropizzazione culturale.

Elementi di criticità

- Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio differenziati, all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione), all'edificazione, ecc.
- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Rischio di impoverimento della portata d'acqua delle cascate a causa del prelievo a monte ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale.
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Conservazione e riqualificazione paesistico ambientale del reticolo idrografico.
- La conservazione del reticolo idrografico esistente deve costituire l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura.
- Tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali.
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Per l'utilizzo agricolo



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- In sede di realizzazione di nuove infrastrutture a rete i progetti dovranno essere dotati da studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

F- SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE

AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESISTICA

Appartengono a questa categoria le aree agricole di valenza paesistica ovvero le aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica.

Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

SEMINATIVI E PRATI IN ROTAZIONE

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati, accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

Elementi di criticità

Perdita della funzione agricola ed edificazione che interdice la possibilità di percezione del contesto.

Interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare" delle reti viarie ed irrigue rurali.

Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato.

Si ritrovano promiscuità tra insediamenti agricoli e non agricoli, condizioni di infrastrutturazione sparsa, suburbanizzazione non governata a scala territoriale.

Gli ambiti con eccessiva concentrazione di allevamenti, producono fenomeni di inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue, oltre che costituire anomalia paesistica nello storico rapporto fra manufatti e campagna.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze;
- in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Vanno limitati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola e gli endemismi.
- Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.
- Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- Dovranno essere altresì vietati gli interventi:
 - o modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
 - o che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
 - o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo;
 - o Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame;

Per l'utilizzo agricolo

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Gli interventi dovranno dotarsi di studi atti a valutare l'impatto paesistico in sede di presentazione ei progetti.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- I progetti dovranno riguardare l'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con l'utilizzo delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

G - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA

Appartengono a questa categoria la rete stradale storica secondaria e la rete ferroviaria storica.

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore percettivo sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Costituisce inoltre un importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale la rete ferroviaria. Taluni tratti del tracciato storico conservano il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante.

Elementi di criticità

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione colturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.
- La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti mediante definizione di idonee fasce di rispetto in sede di Piano Paesistico di Contesto. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- I piani paesistici di contesto potranno evidenziare il sistema della viabilità storica principale e secondaria unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi, proponendo specifici interventi di fruizione e valorizzazione.
- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.



Per l'utilizzo agricolo

L'utilizzo agricolo delle fasce contermini alla viabilità sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto paesistico prodotto.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce prossime alla viabilità storica, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

H - SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI

Appartengono alla presente componente i nuclei di antica formazione, le aree edificate e impegnate non storiche e le limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Insediamenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Elementi di criticità

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.
- Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
- Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.
- Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.
- Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine ormai consolidata.
- Degrado complessivo del paesaggio e delle strutture edilizie dovuto all'abbandono.
- Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Il PGT comunale contiene indicazioni per le modalità di tutela dei centri storici, e del loro corretto rapporto con il contesto urbano, rurale o naturalistico limitrofo. Studi di maggior dettaglio dovranno essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici e dei loro impianti urbanistici significativi.
- Individuazione e classificazione dei beni, dell'insieme dei beni e del loro contesto, dei diversi caratteri della tipicità storica alla scala adeguata definendo conseguentemente le norme finalizzate a tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche, gli elementi di ornato, i materiali di finitura, i colori, l'arredo fisso al suolo, il verde di contesto.

In generale le azioni di tutela e valorizzazione dovranno:

- Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.
- Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- Conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
- Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.
- L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

AREE EDIFICATE O IMPEGNATE

Tali aree edificate, o impegnate, sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale e da presenza di frange urbane anche nella forma conurbativa.

Elementi di criticità

- Assenza d'identità e frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici.
- Interdizione visiva da e per l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Evidenziare le scelte non compatibili dei processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto con la tutela delle componenti di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), nonché verificando la coerenza con l'orditura infrastrutturale, con la morfologia e la tipologia delle strutture edilizie esistenti, con le direttrici naturali.
- Definire per le aree impegnate le condizioni minime di riferimento per eventuali studi paesistici di dettaglio a supporto dei piani attuativi, finalizzate alla ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali, e storico insediative.
- Necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

Per l'utilizzo agricolo

- Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovranno essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane", trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.



Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali del luogo.

LIMITAZIONI ALL'ESTENSIONE DEGLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE

Sono gli ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto.

Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.

Elementi di criticità

- Introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generano contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata.
- Sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto ad una necessaria gerarchia con le preesistenze storiche e conseguente spostamento baricentrico dell'abitato.
- Perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Evidenziare le scelte non compatibili dei processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto con la tutela delle componenti di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), nonché verificando la coerenza con l'orditura infrastrutturale, con la morfologia e la tipologia delle strutture edilizie esistenti, con le direttrici naturali.
- L'individuazione delle caratteristiche di corretto rapporto paesistico con il contesto dei borghi storici, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione anche per le eventuali proposte di sviluppo isolato degli insediamenti.
- Gli interventi dovranno essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario.
- Mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

I – SISTEMA FONDAMENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DI MATRICE URBANA

Appartengono alla presente componente le testimonianze estensive dell'antica centuriazione, le architetture rurali (cascine e nuclei rurali).

TESTIMONIANZE ESTENSIVE DELL'ANTICA CENTURIAZIONE

Aree centuriate e luoghi connotati dalla presenza fisica di tracce dell'assetto centuriale. Luoghi oggetto di studio e indagini sulla visualizzazione e ricostruzione ideale delle grandi componenti dell'assetto originale dell'agro romano.

Elementi di criticità

La perdita della riconoscibilità dei percorsi, dei filari e degli orientamenti poderali interessati ai parallelismi e alle ortogonalità delle grandi aree dell'assetto centuriale, a causa della modifica del loro tracciato o dell'inserimento di elementi intrusivi e d'interruzione del medesimo.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali determinati dalla presenza di una parcellizzazione di grande regolarità geometrica.
- Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino una irregolare frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.

Per l'utilizzo agricolo

Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo valutazione degli impatti paesistici.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

**VARIANTE PGT****Norme Tecniche di Attuazione**

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine di maggior assonanza con gli elementi geometrici della centuriazione e che sia tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
- Alle stesse condizioni sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso coerentemente con le disposizioni del Piano delle Regole.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale nel rispetto delle norme del Piano delle Regole. Tali edificazioni saranno subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali, con particolare riferimento al rispetto della leggibilità degli elementi che determinano la trama dell'antica centuriazione e dei luoghi in genere, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura, nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel Piano Paesistico Comunale.

ARCHITETTURE RURALI – CASCINE E NUCLEI RURALI

L'architettura rurale presente è caratterizzata da un'importante varietà di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano, di volta in volta, il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituirà per le architetture rurali, la condizione fondamentale di tutela. Oltre a quanto previsto sopra dovranno essere evidenziate le peculiarità della morfologia urbana e del rapporto con il sito.

Elementi di criticità

- Intrusione di elementi tipologici e costruttivi estranei al contesto, determinati dalle necessità logistiche contingenti del settore agricolo produttivo. L'abbandono ed un riuso non sempre attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto determinano un ulteriore fattore di pericolosa perdita dell'identità della componente paesistica ed in generale di riconoscibilità dei paesaggi di contesto della pianura e della collina.
- Fenomeni d'abbandono e conseguente perdita del ruolo di presidio antropico del territorio e di conseguente controllo dei fattori idrogeologici.
- Costituiscono altresì elementi di criticità:
 - o La cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazioni del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari.
 - o L'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
 - o La perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- La modificazione delle coperture che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata delle architetture rurali.
- Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- La tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici isolati.
- La conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.
- Conservare e ricostituire il paesaggio e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

Per l'utilizzo agricolo

- L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali del luogo.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia.
- A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- Sono ammissibili in generale interventi di tipo recupero e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali. Recupero delle parti particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- Conservazione degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- Dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- Nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi soltanto se previsti da piani attuativi corredati da un apposito studio paesistico esteso al contesto di contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e di materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

L - SISTEMA DELLA VIABILITA' DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA A LIVELLO PROVINCIALE

Appartengono alla presente componente i sentieri di valenza paesistica, le piste ciclabili provinciali e gli itinerari di fruizione paesistica.

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.

Elementi di criticità



VARIANTE PGT

Norme Tecniche di Attuazione

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi, con conseguente decadimento fisico e materico.
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.
- Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.
- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Manutenzione, dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione
- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- Eventuali opere di sostegno di sentieri dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.
- Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.
- Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso.
- Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.
- Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di "decoro" paesistico,
- Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- Evitare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.



ALLEGATI



VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1: Area ex Bersaglio - Schema di massima del progetto planivolumetrico

