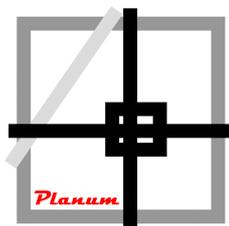


**CITTÀ DI ROVATO****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
III VARIANTE GENERALE****PIANO DELLE REGOLE****P0****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA

**Planum****Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)

P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

**CITTA' DI ROVATO**

Via Lamarmora, 7

CAP - 25038 - ROVATO (BS)

Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217

P. IVA 00563420983 - C.F. 00450610175

Sindaco: TIZIANO BELOTTI

Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI

Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

COMMESSA: 092RVT  
FASE: 05 - APPROVAZIONE  
REVISIONE: 01  
DATA: GENNAIO 2024

**P0 PR**



**INDICE**

<b>TITOLO I: NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	18
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	21
ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	23
ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	23
ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	24
<b>TITOLO II: NORME DI SETTORE .....</b>	<b>25</b>
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	25
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	25
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	26
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	28
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	30
<b>TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>34</b>
ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	34
ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	34
ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	34
ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	34
ART. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	36
ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (B1, B2, B3, B4, VUS)	52
ART. 25 B1 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A BASSA DENSITÀ	54
ART. 26 B2 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ	55
ART. 27 B3 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE AD ALTA DENSITÀ	56
ART. 28 B4 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE DI IMPIANTO UNITARIO E CONCLUSO	57
ART. 29 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA	57
ART. 30 D1 - PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	58
ART. 31 D2 - CAPISALDI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE	60
ART. 32 D3 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	61
ART. 33 DC - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI	63
ART. 34 TESSUTO IN TRASFORMAZIONE	65
ART. 35 AREE DI DEGRADO PAESISTICO	66

ART. 36	AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI	68
ART. 37	E1 - AREE AGRICOLE DELLA PIANURA PRODUTTIVA	71
ART. 38	E2 - AREE AGRICOLE PERIURBANE E DI NON TRASFORMAZIONE	73
ART. 39	E3 - AREE AGRICOLE CON CARATTERI PAESAGGISTICI E DI TUTELA ECOLOGICA	74
ART. 40	E4 - MONTE ORFANO	76
ART. 41	E5 - AREE PEDECOLLINARI DEL MONTE ORFANO	78
ART. 42	AR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	80
ART. 43	AE - CASCINE DI CARATTERE TIPOLOGICO AMBIENTALE	82
ART. 44	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	83
<b>Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....</b>		<b>88</b>

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

### **ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. 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.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

### **ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

## **ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

### **4.1 Valori e parametri preesistenti**

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati, corrispondente a quanto assentito in forza di titolo abilitativo o, per gli edifici legittimamente privi dello stesso, dallo stato di fatto. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data di adozione delle presenti norme.
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

### **4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

### **4.3 Quota del terreno**

1. Il piano naturale di campagna può essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m.
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve 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 è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Al fine di definire la quota del terreno non si considerano:
  - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
  - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.

#### 4.4 Altezza

1. L'Altezza Urbanistica (DTU n. 44) coincide con l'Altezza Lorda (DTU n. 26).
2. Relativamente all'Altezza dell'Edificio, negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, previo parere vincolante della Commissione del paesaggio è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita nei seguenti casi: costruzione di manufatti tecnici necessari per il rispetto di norme vigenti o esigenze documentate di produzione (installazione di macchinari specifici); corpi scala per consentire l'accesso in copertura. Le disposizioni del presente comma non sono applicabili ai magazzini automatizzati, per i quali valgono le altezze massime definite dalle specifiche discipline di ambito.

#### 4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
  - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
  - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia.

#### 4.6 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
  - nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
2. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
4. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

#### 4.7 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, è la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta,

ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo “E” ed “F” all’interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell’art. 4.6;
  - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
8. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

#### **4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)**

1. È la distanza minima dell’edificazione dai confini del lotto di proprietà o dai limiti del tessuto urbano consolidato, nonché dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
  - a) i lotti interessati siano tutti ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
  - b) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell’art. 4.6;
  - c) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

#### **4.9 SV: Superficie di vendita**

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale

mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

## **ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

## **ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

### **6.1 Destinazioni**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

### **6.2 Elenco delle destinazioni d'uso**

#### **1. RESIDENZIALI**

##### **1.1 Residenze**

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

## **2. DIREZIONALI**

### **2.1 Attività terziarie**

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

### **2.2 Agenzie bancarie**

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

## **3. COMMERCIALI**

### **3.1 Esercizi di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 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 ss.mm.ii.

### **3.2 Medie strutture di vendita**

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

### **3.3 Grandi strutture di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

### **3.4 Centri commerciali**

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 114/1998.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

### **3.8 Distributori di carburante**

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

### **3.9 Attività di pubblico spettacolo**

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

### 3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

#### Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita 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, 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.  
Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita:
  - 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;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia.
  - legnami.
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 2.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci non sono classificabili nella destinazione 3.10 e sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 10, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.
4. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo è disciplinata dall'apposito regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 5 del 01/03/2018.

## **4. TURISTICHE**

### **4.1 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 - c. 1;
- residenze turistico alberghiere - c. 2;
- alberghi diffusi - c. 3;
- condhotel - c. 4.

### **4.2 Motel**

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

### **4.3 Ostelli della gioventù**

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

### **4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

### **4.5 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.

### **4.6 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.

## **5. PRODUTTIVE**

### **5.1 Artigianato di servizio alla residenza**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune; autonoleggi; riparazioni scarpe; restauratori; riparazione moto/autoveicoli; altre attività similari. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

### **5.2 Artigianato e industria**

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso: gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta; gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale; i depositi funzionali alle attività produttive; le unità abitative residenziali a servizio di coloro che

prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

### **5.3 Logistica**

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.2. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

### **5.4 Produttive extra agricole in aree agricole**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo, definite con i medesimi criteri delle destinazioni 5.1 e 5.2.

### **5.5 Autotrasporto**

Sono incluse in questa destinazione le attività di autotrasporto di merci o persone, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi).

## **6. AGRICOLE**

### **6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola**

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, 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.

### **6.2 Serre fisse**

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017.

### **6.3 Allevamenti zootecnici**

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

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

#### 6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

#### 6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max. allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori

Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;

- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- g) apiari con più di 5 arnie.

#### 6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la categoria "6.3.2".

#### 6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

#### 6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti per stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), devono rispettare le seguenti distanze minime:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate di terzi" anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono con attività agricole e/o residenze agricole.

Per abitazioni degli addetti all'azienda agricola si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

#### **6.4 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.

#### **6.5 Residenze agricole**

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 L.R. 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.).

### **7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **7.1 Parcheggi privati**

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

#### **7.2 Attrezzature private di interesse pubblico**

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche.
- m) palestre.

### **7.3 Case funerarie**

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 67bis, L.R. 33/2009, deputate alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione; preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo della legge regionale.

## **8. COLLETTIVE PUBBLICHE**

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

## **ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
2. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi".
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013.
5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
  - case per ferie - art. 23;
  - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
  - foresterie lombarde - art. 27;
  - locande - art. 28;

- bed & breakfast - art. 29.

### **7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
  - residenziale (1);
  - direzionale (2);
  - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
  - turistica (4);
  - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1);
  - attrezzature private di interesse pubblico esclusi i parcheggi privati (7.1)
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
  - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
  - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
  - commerciale Centri commerciali (3.4)
  - commerciale Parchi commerciali (3.5);
  - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
  - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
3. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 10.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
4. Nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 10.2.
6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
  - a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco, i servizi pubblici possono essere interamente monetizzati; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di 250 mq.
  - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.

## ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
- titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.

2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

### 8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.

2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:

- tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
- opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;

- nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- aree interessate dall'edificazione;
- aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

## **8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.
6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.
7. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

## ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 9.1 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) spazi di verde attrezzato;
  - i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
  - j) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

### 9.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
  - j) cimiteri;
  - k) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
  - l) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

## ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### 10.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti

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, 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, 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. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:

	Destinazione	Dotazione minima	Quota minima di parcheggi su dotazione minima	Quota massima monetizzabile su dotazione minima
a)	residenza	26,50 mq/ab.	8,00 mq/ab	100%
b)	direzionale	100% SL	50%	100%
c)	commerciale esercizi di vicinato	100% SL	50%	100%
d)	commerciale medie strutture di vendita	200% SL	50%	50%
e)	commerciale grandi strutture di vendita	200% SL	50%	50%
f)	commerciale pubblici esercizi	100% SL	50%	50%
g)	commerciale all'ingrosso	80% SL	100%	0%
h)	commerciale attività di pubblico spettacolo	200% SL	100%	0%
i)	commerciale attività di vendita telematica	50% SL	100%	100%
j)	turistica	100% SL	50%	100%
k)	produttiva	20% SL	50%	100%
l)	case funerarie	100% SL	50%	0%
m)	attrezzature private di interesse pubblico	100% SL	50%	0%
n)	attrezzature religiose	200% SL	50%	0%

4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere f), j) ed m) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva

rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 12 o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.

5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 33,00 mq/abitante.

### 10.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.

Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dall'art. 10.1, espressa in % sulla SL insediabile.

La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.

2. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
- cessione di aree all'A.C.;
  - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
  - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
  - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.

Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.

4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma 3 il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

	Destinazione	Dotazione minima
a)	residenza	50% SL
b)	direzionale	80% SL
c)	commerciale esercizi di vicinato	10% SL
d)	commerciale medie strutture di vendita	80% SL
e)	commerciale grandi strutture di vendita	100% SL
f)	commerciale pubblici esercizi	10% SL
g)	commerciale all'ingrosso	35% SL
h)	turistica	10% SL
i)	produttiva in ambiti con $Ut > 0,400$ mq/mq	16% SL + 12% ST
	produttiva in ambiti con $Ut \leq 0,400$ mq/mq	10% SL + 8% ST
j)	attrezzature private di interesse pubblico	20% SL

## **ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE**

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione possono essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

## **ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

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 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 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. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L. 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative deve essere reperito uno posto macchina per ogni alloggio.
4. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
5. 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, può essere applicata ai sensi della L.R. 12/2005, titolo IV, capo II, includendo nel computo le autorimesse esistenti.
6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

### **ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ**

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, ai sensi degli art. 4.7 e 45.1 o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. 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.

## TITOLO II: NORME DI SETTORE

### ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'ART. 4.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:
  - NAF - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione ed Edifici isolati di particolare valore storico e ambientale;
  - D1 - Produttivo artigianale e industriale
  - D2 - Capisaldi della produzione industriale
  - D3 - Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità
  - DC - Aree destinate ad attività commerciali e direzionali
  - ambiti del tessuto in trasformazione
  - aree del territorio rurale.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.
4. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti, comprese le aperture, non vengano modificate è consentita l'applicazione per tutti gli edifici dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.
5. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

### ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al comma 1 sono allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al comma 1 ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.

## ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA

### 16.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi nella tavola P4 - *Carta della sensibilità paesaggistica* allegata al Documento di Piano:
  - 3 - sensibilità paesistica media
  - 4 - sensibilità paesistica elevata
  - 5 - sensibilità paesistica molto elevata.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
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 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.

### 16.2 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato P0 – Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

### 16.3 Beni culturali oggetto di tutela

1. Di seguito si riporta un elenco dei beni tutelati per i quali gli interventi sono assoggettati alla procedura di vincolo monumentale ai sensi di legge.

COD.	NOME	TIPOLOGIA	LEGGE	NOTE
1	Chiesa S. Michele	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 20/02/12	
2	Santuario S. Stefano	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 14/01/13	
3	Chiesa S. Rocco	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 14/02/23	
4	Castello medievale	castello e mura medievali	DM 21/02/12	
5	Chiesa S. Andrea	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 14/01/13	
6	Chiesa S. Giuseppe	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 14/01/13	
7	Edificio in via Vantini proprietà	edificio commerciale, agriturismo	DM 14/01/13	
8	Chiesa della disciplina	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 14/01/13	
90	Villa Terzi	villa, casa, palazzo	DM 13/09/96	
91	Palazzo Quistini - Castello Porcellaga	area con vincolo ambientale	DM 07/04/73	
92	Palazzo Sonzogni	villa, casa, palazzo	DM 05/02/58	
93	Casa Job	villa, casa, palazzo	DM 03/04/08	
94	Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DM 16/02/12	
95	Ex casa Rovati - Biblioteca	villa, casa, palazzo	DM 12/10/57	
96	Ex filatoio	edifici industriali	DM 23/08/07	
12	Edifici via Gigli 9	edificato privato	DM	volta decorata segnalata dalla
14	Edificio in via Sant'Anna 83	edificato privato contenente affresco	DM	affresco vincolato
15	Edificio in via dei gigli 17	edificato privato contenente affresco	DM	stemma segnalato dalla
16	Edificio in via S. Anna 118	edificato privato	DM	affresco tutelato legge 490/99
32	Edificio d'angolo tra P.zza Cavour e	edificato privato contenente affresco	DM	affresco tutelato
19	Chiesetta alpini	santella, edicola sacra, cappella	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
20	Edificio via Lamarmora (torrione)	torri	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
21	Palazzo Municipale	ville e palazzi	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
22	Santella delle Valli	santella, edicola sacra, cappella	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
23	Torre civica	torri	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
24	Biblioteca	edifici storici	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
25	Asilo nido via IV Novembre 5	edifici storici	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
26	Presidio ospedaliero	ospedale	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
27	Oratorio S. Giovanni Bosco	oratori	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
28	Edificio P.zza Cavour 15 dipinti dec. e intonaci	edificato privato	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
29	Convento dell'Annunciata	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004

30	Cimitero Rovato	cimitero	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
31	Palazzo Cavalieri ex Contessine	ville e palazzi	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
33	Palazzo Vantiniano P.zza Cavour	ville e palazzi	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
34	Palazzo Cocchetti	ville e palazzi	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
35	Piazza Don Racheli	piazze	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
36	Cimitero - Duomo	cimitero	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
37	Chiesa SS Trinità - Duomo	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
38	Chiesa Parr.le - S. Anna	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
39	Chiesa S. Pantaleone - Grumetto	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
40	Chiesa S. Giovanni Battista - Lodetto	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
41	Cimitero di Lodetto	cimitero	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
42	Edificio in via Castello e via palazzo	edificato privato	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
43	Chiesetta della B.V. del Patrocinio	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
44	Edificio ex Angelini	ville e palazzi	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
45	Foro Boario via Martinengo	piazze	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
46	Fabbricato annesso chiesa S. Cuore Gesù	edifici storici	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
47	Chiesetta S. Giorgio - B.V. della Marella	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2	Art. 10 D.Lgs 42/2004
116	Ex Casa Sabotti	Edificio residenziale		Art. 10 D.Lgs 42/2004

2. Di seguito si riporta un elenco dei beni segnalati dal PTCP per i quali gli interventi non sono assoggettati alla procedura di vincolo monumentale ai sensi di legge.

48	C.na Canova	cascina	PTCP	beni storico-architettonici rurali
49	Ponte sul torrente Carera	ponte	PTCP	infrastrutture storiche
50	Casa Piacenti (Bredina su CTR)	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
51	C.na Perlotti	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
52	Località sul Montorfano, campo presso il Convento	Strutture murarie	PTCP	memorie storiche del territorio_archeologiche
54	C.na Cobelli (Mangano su CTR)	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
55	C.na Guadagni	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
58	C.na Breda (Cornetti su CTR)	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
59	Fienile Siquina (Cinquina su CTR)	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
60	Fienile Salvella	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
61	Fienile Comune	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
62	C.na Mercurio	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
63	Fienile Guadagni (Versani su CTR)	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
64	C.na Gabbiane	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
65	C.na Bettoni	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
66	Fienile Torcolotti	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
67	Fienile Angelini	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
68	Fienile Malincorda	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
69	Casa Dusi	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
70	C.ne Cavalletto (Lazzeroni su CTR)	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
71	Fienile Comune	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
72	Casa Turotti	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
73	Casa Cavalletto	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
74	C.se Quartiere	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
75	Fienili Colombina	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali

76	Casa S. Carlo	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
78	Case Vecchie	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
79	Fienile Fossato	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
80	Fienile Fossato	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
81	C.na Pergolone	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
82	Fienile Canetta	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
83	Fienile Corradina	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali
84	Casa Pero	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
85	C.se Galufero	villa, casa	PTCP	beni storico-architettonici
86	Fienile Oriole	cascina	PTCP	beni storico-architettonici_rurali

56	COGEME	frantoio, acetificio	PTR	beni storico-architettonici
57	Località S. Fermo, presso la chiesetta inglobata	necropoli/tomba	PTR	memorie storiche del territorio_archeologiche
77	Cimitero S. Giuseppe	altro (monumento religioso, cimitero, ...)	PTR	beni storico-architettonici

9	Edicola via Martinengo	santella, edicola sacra, cappella	PGT	
10	Stazione di Rovato	stazione ferroviaria	PGT	
11	Edificio in via S. Carlo	edificato privato	PGT	
13	Torrione	torri	PGT	
17	Ex macello	edificato industriale	PGT	
18	Edificio via Bonomelli	edificato privato	PGT	
53	Chiesa e convento dei Serviti	monastero, abbazia, convento o seminario	PGT	
87	Cascina	cascina	PGT	
88	Santella	santella, edicola sacra, cappella	PGT	
89	Santella	santella, edicola sacra, cappella	PGT	
97	Pozzo San Giuseppe	pozzo	PGT	
98	Pozzo	pozzo	PGT	
99	Pozzo	pozzo	PGT	
100	Stazione di Rovato	stazione ferroviaria	PGT	
101	Stazione di Rovato	stazione ferroviaria	PGT	
102	Stazione di Rovato	stazione ferroviaria	PGT	
103	Pozzo	pozzo	PGT	
104	Edificio via Orti 2-4	edificato privato	PGT	
105	Ex chiesetta S. Donato	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PGT	
106	Santella	santella, edicola sacra, cappella	PGT	
107	Lavatoio	lavatoi	PGT	
108	Lavatoio	lavatoi	PGT	
109	Lavatoio	lavatoi	PGT	
110	Lavatoio	lavatoi	PGT	
111	Via Santo Stefano - ciottoli	strada	PGT	
112	Via Santo Stefano - ciottoli	strada	PGT	
113	Palazzo Bona	villa, casa, palazzo	PGT	
114	Edificio privato via XXV aprile 50	edificato privato	PGT	
115	Manufatto – cisterna sotterranea	pozzo	PGT	

## ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

### 17.1 Medie strutture di vendita

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

Gli esercizi commerciali devono garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'ART. 10;
  - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.
3. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
4. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007. In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:
- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
  - sistema dei parcheggi;
  - relazioni con il sistema logistico;
  - relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
  - integrazione funzionale con l'assetto urbano;
  - rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
  - emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato - attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
  - emissioni luminose.
- I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:
- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
  - l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
  - l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
  - una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
  - una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

## 17.2 Grandi strutture di vendita

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

### **17.3 Strutture a servizio delle attività ricettive**

1. In tutti gli ambiti di piano, per gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture esterne con le seguenti caratteristiche, fatti salvi i diritti di terzi:
  - a) struttura fissa o amovibile in metallo o legno con soprastante copertura in telo;
  - b) superficie massima pari al 50% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 150 mq;
  - c) altezza massima pari a 3,00 m;
  - d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio.

## **ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **18.1 Indagini di caratterizzazione ambientale**

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

### **18.2 Attività produttive**

1. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
2. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
3. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in ambito produttivo e che non costituiscono attività complementare di servizio all'attività principale produttiva è consentita la ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti norme.
4. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 3,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 1,00 m di siepe composta con essenze arbustive; una seconda fascia di almeno 2,00 m composta con alberature ad medio-alto fusto. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. Le essenze arboree/arbustive di cui al comma 4 dovranno essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT.

6. Nel caso di insediamenti di carattere artigianale/industriale posti lungo il confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale e attuabili mediante Piani Attuativi:
  - a) non è consentito insediare attività produttive insalubri, né realizzare ampliamenti rispetto alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme;
  - b) non è concesso alcun cambio di destinazione in produttivo per ambiti di piano confinanti con ambiti a prevalente destinazione residenziale.I limiti di cui ai punti a) e b) possono essere parzialmente derogati solo a fronte di specifiche analisi/indagini ambientali che ne sanciscono la sostenibilità quale giusto rapporto con la destinazione residenziale, esistente fino a definire la fascia minima necessaria quale elemento mitigativo, quest'ultima inderogabile.  
Tale analisi è da intendersi a carico del proponente.
7. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
8. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC - *Relazione*.

### 18.3 Rete Ecologica

1. Il PGT è integrato dal progetto della Rete Ecologica comunale (REC), che analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati, ne approfondisce i contenuti, rileva le peculiarità territoriali locali in seguito ai risultati conseguiti e formula gli indirizzi e le prescrizioni di carattere prestazionale contenuti negli elaborati di merito, che sono allegati allo strumento urbanistico comunale per farne parte integrante e sostanziale.
2. Gli indirizzi generali di salvaguardia e valorizzazione sostanziate nel progetto della REC si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
3. In generale, in esito agli eventuali approfondimenti puntuali del caso riferiti ai singoli progetti di trasformazione, le norme relative alla conservazione degli ambienti naturali o dei loro elementi caratterizzanti, così come le indicazioni attinenti al riequipaggiamento degli elementi di supporto alla rete ecologica possono intendersi prevalenti, fatta salva la dimostrata possibilità di porre in atto soluzioni diverse ugualmente o maggiormente idonee alla salvaguardia o al potenziamento del sistema della rete ecologica, perseguendo gli obiettivi generali di deframmentazione e di contestuale permeabilità della stessa.
4. In ogni caso, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative ritenute necessarie a seconda dei casi, le specifiche tecniche da porre in campo per il raggiungimento di tali obiettivi devono essere concordate con i competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi.
5. Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono in ogni caso essere sempre oggetto di conservazione e tutela. Per la salvaguardia degli habitat particolari si devono valutare azioni materiali come il mantenimento dei prati da pascolo e sfalcio esistenti, nonché il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
6. Laddove indicato dal progetto della REC, assume rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica, anche attraverso la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità. I progetti insediativi ammessi devono pertanto tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree di intervento rispetto agli

ambienti boschivi confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di idonei corridoi funzionali alla permeabilità della rete ecologica ed alla interconnessione fra gli ambiti funzionali al progetto della REC.

7. In generale, su tutto il territorio sono da preservarsi gli elementi connettivi della rete ecologica presenti; contestualmente, nel caso di interventi che modifichino tali elementi, devono essere previste e poste in essere idonee alternative capaci di garantire la permeabilità ecologica.
8. Contestualmente devono essere perseguiti obiettivi di riqualificazione nelle aree di frangia urbana con caratteristiche di degrado e/o frammentazione anche mediante l'inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della rete ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla rete ecologica può avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi, da valutarsi anche dal punto di vista dell'inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso. Assumono particolare rilievo in tal senso gli elementi di connessione ecologica in appoggio ai corpi idrici; divengono di primaria importanza, pertanto, il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali presenti anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici devono essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, devono essere previsti accorgimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
9. Il progetto di REC tiene inoltre in debito conto gli elementi essenziali come le greenways, con le quali si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica. Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimenti di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui alle NTA del PGT, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Lungo le greenways, sono da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei boscati) a sostegno di molteplici obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.
10. Il progetto della REC tiene inoltre debito conto delle principali barriere infrastrutturali ed insediative con cui, secondo la prassi sovraordinata si identifica il continuum urbanizzato che si frappone al sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. In ogni caso, anche all'interno di tali ambienti di cesura della connessione ecologica, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della

rete, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumeranno pertanto valore prioritario tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso deve essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.

11. In linea generale, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermabilizzazione), qualora necessarie, possono essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi devono essere eventualmente concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto deve attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), nonché, con particolare riferimento alle misure di mitigazione, si suggerisce la consultazione dell'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.
12. In merito alla realizzazione, alla conservazione ed alla valorizzazione della vegetazione e degli spazi a verde, oltre a quanto stabilito dai commi precedenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale**

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

## **TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

### **ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

### **ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

### **ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui all'ART. 6.
2. Gli ambiti ed aree disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole.

### **ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **22.1 Sopralzi**

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

#### **22.2 Aree ludiche senza fini di lucro**

1. Salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, ad esclusione delle aree agricole e di valore paesaggistico ambientale, è sempre consentita la realizzazione di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenti a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva. La realizzazione di attrezzature sportive è ammessa anche sulla copertura dei fabbricati classificati in ambiti produttivi a condizione che le recinzioni di delimitazione siano trasparenti e di altezza limitata a garantirne la funzionalità.

### **22.3 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale**

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

### **22.4 Trasferimento potenzialità edificatoria**

1. Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
  - a) è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti classificati nel Piano delle Regole nel medesimo ambito omogeneo, anche se non contigui; la potenzialità edificatoria sul lotto di atterraggio non può superare il 120% di quella derivante dall'applicazione della specifica disciplina di ambito. Il trasferimento dei diritti edificatori è condizionato alla trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotato, all'atto della trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori;
  - b) i diritti edificatori derivanti da incrementi una tantum, norme particolari o incentivazione non sono trasferibili;
  - c) il trasferimento di diritti edificatori non può interessare i Nuclei di Antica Formazione, gli ambiti classificati come VUS - Verde Urbano di Salvaguardia, le aree agricole, le aree di interesse ambientale, paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
  - d) sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo gli ambiti individuati come soggetti a pianificazione attuativa.

### **22.5 Depositi attrezzi giardino**

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 10,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'ART. 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno.

### **22.6 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole**

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia parte integrante del Documento di Piano.

## **ART. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **23.1 Descrizione**

1. Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, nonché edifici e relative pertinenze anche sparsi di origine storica, che hanno conservato l'impianto ed i caratteri architettonici storici in relazione all'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano o dei mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi, o che generale conservano requisiti di valenza storico artistica od anche più semplicemente di esemplarità tipologica.
2. La perimetrazione dei centri e dei nuclei storici comprende, oltre ai fabbricati, spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che sono da considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

### **23.2 Obiettivi**

1. Conservare, ripristinare e valorizzare l'impianto storico urbano ed edilizio - con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate che devono rimanere tali - nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici, degli edifici e delle tipologie edilizie.

### **23.3 Norme generali**

1. Le disposizioni che seguono valgono in tutti i tessuti storici salvo le diverse disposizioni specifiche contenute all'interno della normativa di maggior dettaglio.  
L'applicazione delle disposizioni sugli edifici già oggetto di modifica e perdita dei caratteri storici non deve essere intesa come obbligo di recupero di materiali e finiture caratteristiche del Nucleo Antico, bensì come possibilità di migliorare, ove possibile, il decoro dei fabbricati ed il loro inserimento nel contesto storico-architettonico.

#### A - Criteri e prescrizioni generali

1. Nelle aree perimetrate come centri storici e nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per: le aree destinate nelle tavole a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico; le potenzialità edificatorie consentite da disposizioni particolari; accessori agli edifici ammessi dalle presenti norme.
2. Entro i tessuti storici, con permesso di costruire singolo o piano di recupero, possono essere autorizzati gli interventi riguardanti unicamente il patrimonio edilizio esistente e devono essere possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche.
3. L'accorpamento dei corpi edilizi accessori (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.) è possibile attraverso Piano di Recupero.
4. Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro, sia i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti, sia gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale: cortine edilizie, strutture a corte, corti interne, portici, logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni

di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, aspetti cromatici originari o tradizionali, ecc.

5. In particolare:

- a) gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti;
- b) è generalmente previsto il mantenimento della geometria delle forature delle facciate esistenti e il mantenimento, totale o solo delle parti originarie, delle strutture portanti interne ed esterne;
- c) solo per le volte a botte in mattoni - esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme - nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti;
- d) è generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, che va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici. Solo in caso di documentata impossibilità di operare la chiusura completa, è ammissibile la chiusura parziale, previo parere della Commissione Comunale del Paesaggio. Per gli immobili ricompresi nelle categorie A1 e A2, non è mai ammessa la possibilità di parziale chiusura.
- e) Le opere di consolidamento statico, finalizzate al conseguimento di un più elevato grado di resistenza sismica, devono essere realizzate impiegando tecniche compatibili con la struttura e le caratteristiche dell'edificio. Solo in caso eccezionali e per comprovata impossibilità di utilizzo delle tecniche compatibili (legno, acciaio, murature cucite) è possibile fare ricorso all'impiego del calcestruzzo armato che in ogni caso non deve mai presentarsi alla vista. Non è ammesso altresì anche nel caso in cui sia rivestito di uno strato di intonaco a base cementizia dovendo essere sempre rivestito da paramenti in cotto.

B - Materiali di finitura e prescrizioni operative per le costruzioni

1. Negli interventi in tessuto storico, fatto salvo gli edifici di più recente costruzione, comunque edificati dopo il 1939 e di valore architettonico e testimoniale, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.
2. Ai fini del miglioramento qualitativo degli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, salvo diverse indicazioni.

*Per il trattamento dei prospetti*

- a) mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- b) mantenimento degli intonaci storici meritevoli di conservazione, mediante una valutazione preliminare ad ogni intervento delle caratteristiche originarie del paramento murario, tramite anche una lettura accurata del contesto, al fine di evitare scrostamenti impropri finalizzati a trattamenti a vista non originali delle murature;
- c) nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista, con espresso divieto della

- formazione di “intarsi”, incongrui scrostamenti volti a mettere in evidenza superfici che in ogni caso debbono essere rivestite, fatto salvo che la loro costruzione originaria fosse finalizzata al mantenimento “a vista”;
- d) è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
  - e) sui paramenti murari di nuova costruzione, in pietra, in laterizio o in opera mista, è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
  - f) gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
  - g) le eventuali zoccolature dovranno essere eseguite in pietra arenaria grigia o in pietra di Botticino martellinato oppure in intonaco, anche stollato;
  - h) mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
  - i) mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionarie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
  - j) per eventuali rifacimenti e introduzioni di opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. dovranno essere impiegate pietre di arenaria grigia o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale; è esclusa la finitura a vista lucida;
  - k) conservazione del disegno della facciata con possibilità di eliminare i tamponamenti dalle aperture storiche chiaramente leggibili qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
  - l) i serramenti esterni dovranno essere realizzati o rivestiti preferibilmente in legno oppure in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) e verniciati a smalto con colori coprenti. L'oscuramento delle parti finestrate deve essere realizzato con ante e/o persiane preferibilmente in legno verniciato a smalto opaco;
  - m) i parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati oppure in vetro di sicurezza;
  - n) eventuali vani per contatori e centraline andranno incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.
  - o) i colori per le tinteggiature delle facciate devono essere ricompresi tra quelli delle “terre”;
  - p) non è ammesso l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci stollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
  - q) non è ammessa la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
  - r) non è ammessa l'applicazione in facciata (fronte strada) ed in copertura di dispositivi per il riscaldamento ed il raffrescamento.
  - s) non è ammessa l'applicazione a parete di pannelli fotovoltaici.

### *Apparati strutturali*

- a) è ammessa e può essere prescritta la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- b) devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei e capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o la sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- c) devono essere generalmente mantenute le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

### *Coperture*

- a) è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti; l'eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante oppure per eseguire gli interventi di cui alla LR 12/2005 art. 11 c. 5 sexies;
- b) il manto di copertura deve essere realizzato preferibilmente con coppi in cotto privilegiando il recupero dei coppi preesistenti, è ammesso in alternativa l'utilizzo di tegole tipo coppo colore "cotto antichizzato";
- c) le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- d) i manufatti di lattoneria dovranno essere in rame o lamiera verniciata, con canali di gronda a sezione semicircolare e scarichi pluviali a sezione circolare, di norma esterni;
- e) i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi o comunque desunti dalla tradizione locale;
- f) gli eventuali lucernari nelle falde di copertura, qualora specificamente ammessi per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, nella misura massima di un'apertura ogni 20 mq di SL del sottotetto, ed esclusivamente al fine di integrare le parti finestrate fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di 1 mq, dovranno essere di tipo piano e posti in opera raso tetto (complanari al manto di copertura), in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
- g) non sono ammessi nuovi abbaini e aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi.

### *Pavimentazioni esterne*

- a) per eventuali rifacimenti o nuove pavimentazioni esterne di portici, logge e androni dovranno essere impiegati pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda.

### C - Spazi scoperti e corti ed occupazione del sottosuolo

1. Gli interventi sugli spazi scoperti dovranno essere finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, pertanto tutti gli spazi liberi di corti e giardini, interni ed esterni, di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

2. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.
3. Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene. Non è altresì ammessa la divisione di spazi scoperti (corti, cortili, spazi verdi e simili) con manufatti fissi di qualsiasi tipo (legno, metallo, calcestruzzo, plastica e simili).

#### *Pergolati e Tettoie per il ricovero delle automobili*

- a) È ammessa la realizzazione di pergolati, consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in legno o acciaio, a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura impermeabile, per una superficie massima in pianta di 30 m<sup>2</sup>, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita, e con un'altezza massima pari a 2,40 m;
- b) È ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, consistenti in strutture in legno o ferro con copertura in coppi da destinarsi esclusivamente a tale scopo, nei broli delle abitazioni con una superficie massima di 30 mq per ogni unità immobiliare, e con un'altezza utile inferiore a 2,70 m. Il rilascio dell'autorizzazione avverrà solo tramite permesso a costruire e deve essere sottoposta al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### *Pavimentazioni*

- a) Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici e all'interno dei cortili e degli spazi privati, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni - con definizioni e disegni di posa tradizionali - in pietra arenaria grigia o locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse la posa di pietra ad *opus incertum*, piastrelle, masselli autobloccanti di cemento. Le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private possono essere pavimentate come sopra oppure in terra stabilizzata o ghiaietto. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati cordoli, lastre o cubetti in pietra arenaria grigia, granito grigio o porfido.

#### *Servizi tecnologici*

- a) Le cabine e i manufatti dei servizi tecnologici (serbatoi e simili, scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi,) devono essere interrati o completamente occultati alla vista;
- b) l'occupazione del suolo e del sottosuolo, per la loro realizzazione è ammessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti ed a condizione che:
  - b.1) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;

b.2) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

#### *Alberi esistenti*

a) Gli alberi esistenti di pregio, rilevati cartograficamente e descritti, di alto fusto o autoctoni devono essere conservati e tutelati.

#### *Piscine*

a) È ammessa la costruzione di piscine, con le seguenti limitazioni:

a.1) Dimensione massima 100 mq

a.2) Le parti a vista della vasca dovranno essere realizzata con materiali lapidei o legno. I colori dei rivestimenti dovranno uniformarsi all'ambiente circostante. In assenza di specifici accordi con il confinante per la realizzazione delle piscine si deve tenere conto di quanto prescritto dal Codice Civile.

#### *Autorimesse interrate*

a) È sempre ammesso realizzare autorimesse interrate con il ripristino della finitura superficiale preesistente (verde, pietra etc.).

#### *Cantine e vani interrati*

a) È sempre ammessa la costruzione di cantine e vani interrati con il ripristino della finitura superficiale preesistente (verde, pietra etc.).

#### E - Altezza degli edifici

1. Le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per le categorie di classificazione degli edifici o per le aree di recupero. È ammesso il superamento delle altezze esistenti in presenza di interventi di adeguamento sismico o riqualificazione energetica di edifici esistenti, con le modalità definite dalla LR. 12/2005, art. 11, c. 5-sexies.
2. Sugli edifici classificati A1, A2, e in tutti i casi in cui siano presenti elementi di particolare rilievo quali cornicioni con sagome particolari, travetti di particolare pregio, manufatti in pietra, cotto, ferro ed altro ancora, deve essere adottato ogni accorgimento al fine di contenere l'impatto della alterazione visiva.

#### F- Muri storici e recinzioni

1. Tutti i muri storici di recinzione, separazione e contenimento controterra, di pertinenza degli edifici, individuati nelle tavole P3 del Piano delle Regole e anche quelli non specificamente individuati nella cartografia di piano, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza.
2. È consentita la demolizione parziale solo per la formazione di nuove aperture di dimensioni contenute, per accessi carrai e pedonali, al servizio di lotti non altrimenti accessibili. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente. Per i cancelli e le inferriate dovranno essere utilizzati profili di ferro, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
3. Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

### G - Recinzioni in centro storico

1. Sono consentite le recinzioni in centro storico esclusivamente per delimitare i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente. È vietato il frazionamento artificioso delle corti interne tramite strutture fisse (murature, strutture metalliche). La tipologia della recinzione deve essere sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio che esprimerà parere vincolante.

### H - Arredo stradale

1. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte e le insegne pubblicitarie e commerciali (luminose e non), le tende, ecc. devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici e si possono collocare solo in corrispondenza delle aperture esistenti.  
Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere conformi allo specifico regolamento.

### J - Piani di recupero non già disciplinati

1. Nel tessuto storico possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978.

### K - Edifici e strutture ad uso agricolo e zootecnico

1. Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo e per allevamento, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione (ad eccezione della demolizione e ricostruzione) in previsione di un loro trasferimento in ambito idoneo; in detti fabbricati agricoli devono comunque essere sempre rispettate le norme igienico-sanitarie.
2. È consentito mediante permesso di costruire o piano di recupero il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai).

### **23.4 Classificazione degli immobili esistenti e relativa disciplina specifica**

1. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare gli edifici storici ed a tutelarne valori paesaggistici e qualità architettonica.
2. All'interno dei tessuti storici gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:
  - Categoria A1 - Edifici di interesse monumentale;
  - Categoria A2 - Edifici di particolare valore storico e architettonico e ambientale;
  - Categoria A3 - Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati;
  - Categoria A4 - Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati moderni;  
Edifici non storici non coerenti col tessuto storico;  
Edifici in contrasto con l'ambiente storico;  
Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico;
  - Categoria A5 - Aree di recupero soggette a Piano Attuativo;
  - Categoria A6 - Giardini storici;
  - Categoria A7 - Broli, verde a giardino e parco privato.
3. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici che ricadono nei tessuti storici, ma non censiti

con gli specifici simboli di categoria, sono da intendere come appartenenti alla categoria A4.

### **23.5 Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale**

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite all'ART. 6:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di SL
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
2. Le destinazioni d'uso non citate al comma 1 sono da intendere non ammesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.
4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dall'articolo 10.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.
5. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dall'ART. 7.

Con riferimento alla cartografia "Uso del suolo per i centri e i nuclei storici" si prescrive:

#### **Categoria A1 - Edifici di interesse monumentale**

##### Descrizione

1. Appartengono alla categoria A1 gli edifici religiosi e civili di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che costituiscono una evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche. In particolare, gli edifici civili sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferrate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.
2. Tale categoria comprende tutte le pertinenze scoperte ancorché catastalmente distinte.

##### Obiettivo

1. Conservare l'integrità dell'edificio, dei manufatti, degli spazi scoperti nei loro aspetti formali, strutturali e connotativi.

##### Modalità di intervento

1. Sono sempre ammessi solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che dovranno prevedere:
  - a) la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche;

- b) la conservazione e/o il ripristino dei caratteri originari
    - b.1) degli ambienti interni e dell'impianto distributivo organizzativo originale;
    - b.2) degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostrini, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
  - c) il restauro degli elementi architettonici e decorativi antichi e/o il ripristino delle parti alterate di fronti esterni e interni, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni e manti di copertura originari, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
  - d) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di elementi strutturali, quali i solai in legno (orizzontali e di copertura) a volta in muratura e le scale, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota;
  - e) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc.
2. Non è ammesso l'inserimento di lucernari e abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.
  3. Gli interventi relativi alla categoria A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.
  4. Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.
  5. Il Piano di Recupero è obbligatorio solo nel caso esistano strutture ed edifici secondari anche non classificati per i quali sia opportuna un'attività di razionalizzazione.

## **Categoria A2 - Edifici di particolare valore storico e architettonico e ambientale**

### Descrizione

1. Appartengono alla categoria A2 gli edifici che rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto significativa testimonianza della qualità insediativa dei secoli passati: torri di età basso medievale, edifici quattrocenteschi, corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere a edifici del primo Novecento.
2. Sono altresì compresi alcuni edifici realizzati anche nel secondo dopoguerra che, per posizione ed immagine caratterizzano il paesaggio del centro storico di Rovato.
3. Gli edifici classificati nella categoria A2 conservano sostanzialmente inalterata la struttura, i prospetti, i materiali originali, gli apparati decorativi.

### Obiettivo

1. Conservazione di edifici di riconosciuta importanza storica ed architettonica, consentendo minime modifiche se funzionali ad un recupero coerente con le caratteristiche dell'edificio o complesso di edifici ed aree.

### Modalità di intervento

1. Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - c) la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e successiva ricostruzione; il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- d) Piano di Recupero
2. Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno originale di facciata, nonché nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.
  3. Gli interventi edilizi nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti dovranno prevedere:
    - a) il mantenimento e il consolidamento delle strutture
      - verticali portanti (murature perimetrali e di spina);
      - a volta in muratura;
      - orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive, senza variazioni delle quote esistenti;
    - b) la conservazione delle facciate e delle aperture originali, con possibilità di:
      - parziali ridefinizioni, solo se finalizzate al ripristino secondo le tipologie originarie, di materiali e aperture manomesse o murate;
      - mantenere tamponamenti esistenti se riconducibili a tipologie storiche;
    - c) la conservazione degli androni passanti per i quali è vietata l'occlusione con serramenti o tamponamenti di qualsiasi tipo;
    - d) la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri; tale tamponamento non è da considerare incremento volumetrico;
    - e) l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati. È altresì ammessa la realizzazione di gronde in muratura intonacata e modanata quando ne sia provata l'esistenza originaria. In tal caso devono essere confermati forme, materiali, finiture...
  4. Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.
  5. Il trattamento superficiale esterno delle facciate deve essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.
  6. È generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici.
  7. Sono inoltre ammessi:
    - a) la modifica dell'impianto distributivo interno;
    - b) l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti;
    - c) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;

- d) l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
  - e) l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno della superficie delimitata delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.
8. Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978:
- a) sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con compensi volumetrici di corpi edilizi aggiunti e di parti e/o elementi non di pregio, purché legittimi o di comprovata matrice storica, diversamente tali volumi dovranno essere oggetto di preventiva demolizione/rimozione, solo se finalizzati a una ricomposizione architettonica unitaria, nei limiti del volume esistente - calcolato con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta SCOP per l'altezza lorda, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura - e solo se compatibili con il contesto edilizio storico e/o finalizzati al ripristino di condizioni originarie e senza che ciò possa provocare alterazioni del corpo edilizio principale che deve conservare la propria identità ed immagine;
  - b) sono ammessi interventi di inserimento di nuove aperture sui fronti esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante richiesto, le nuove aperture dovranno integrarsi con i fronti e/o le cortine edilizie adiacenti uniformandosi per rapporti compositivi, dimensione e materiali ai tipi preesistenti.
- Gli interventi soggetti a piano di recupero possono coinvolgere, ai fini della distribuzione della potenzialità edificatoria ammessa, le aree classificate in categoria A7 - Brolì, verde a giardino e parco privato.

#### Interventi non ammessi:

1. completa demolizione e ricostruzione dell'edificio prevista nella Ristrutturazione edilizia

### **Categoria A3 - Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati**

#### Descrizione

1. Edifici di derivazione agricola o urbana, che costituiscono i tessuti edilizi originari e che pertanto sono di particolare interesse storico ambientale, che hanno subito modeste alterazioni o hanno dismesso la funzione originaria e necessitano di rifunzionalizzazione.
2. Edifici di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale trasformazione rispetto all'organismo originale. Insistono sull'impianto planimetrico originario e possono aver subito variazioni dei profili altimetrici originari ed anche parziali alterazioni di facciata.
3. Rientrano in tale categoria, edifici, che mantengono caratteri originari degni di conservazione ed al tempo stesso necessitano di recupero funzionale. Della categoria possono anche far parte edifici che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

#### Obiettivi

1. Conservazione dell'immagine del tessuto insediativo storico, con particolare riferimento alla continuità dell'edificato, al mantenimento dei caratteri storici.

### Modalità di intervento

1. Sono ammessi:
  - a) interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso;
  - b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - c) le modifiche dell'impianto distributivo interno,
  - d) l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizioni e con materiali diversi dagli originari
  - e) inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture a volta
  - f) realizzare aperture di porte e finestre sulle facciate, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto nonché per la ricomposizione architettonica dei fronti, nel rispetto delle tipologie edilizie originarie. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito, È fatto obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.
  - g) Ristrutturazione edilizia con esclusione della completa demolizione e ricostruzione
  - h) Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.
2. Solo con Piano di Recupero sono ammesse: alterazioni tipologiche esclusivamente finalizzate alla rifunzionalizzazione delle parti edificate dismesse, parziali demolizioni e ricostruzioni entro i parametri, il sedime e le dimensioni volumetriche esistenti. Gli interventi devono essere finalizzati a migliorare l'integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico. Gli interventi soggetti a piano di recupero possono coinvolgere, ai fini della distribuzione della potenzialità edificatoria ammessa, le aree classificate in categoria A7 - Brolì, verde a giardino e parco privato.

### Interventi non ammessi

1. La demolizione e la ricostruzione prevista nella ristrutturazione.

**Categoria A4 - Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni - Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico - Edifici in contrasto con l'ambiente storico - Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico**

### Descrizione

1. Appartengono alla categoria A4 gli edifici che occupano in modo inadeguato la relativa unità urbanistica e che costituiscono elementi di non coerenza con il tessuto storico.

### Obiettivi

1. La riqualificazione del tessuto storico esistente con qualità architettonica di pregio

### Modalità di intervento

1. Ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

2. Gli interventi ammessi per tale categoria dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico e produrre un tessuto edilizio più coerente, meglio organizzato, più accessibile.
3. La ricostruzione deve superare l'impianto planimetrico preesistente per dare origine ad un nuovo impianto planimetrico più coerente con la struttura del centro storico.
4. Si ammette, la possibilità di aumento della SL esistente fino al 10% in relazione al conseguimento di maggiore integrazione con i tessuti storici dell'ambito.
5. Per motivazioni di interesse pubblico può essere ammessa la demolizione senza ricostruzione con trasferimento dei diritti edificatori esistenti legittimi, ai sensi dell'art. 22.4 del PdR e secondo le modalità ivi stabilite.
6. Per gli immobili classificati A4 è ammessa la possibilità della demolizione senza ricostruzione e trasferimento dei diritti edificatori come enunciato al comma 5. L'Amministrazione Comunale deve riconoscerne l'interesse pubblico.
7. La demolizione deve riguardare l'intera unità edilizia, non essendo funzionale alla riqualificazione urbanistica la demolizione parziale. L'intervento deve produrre un miglioramento della qualità ambientale, restituendo spazi funzionali all'insediamento di servizi pubblici, o al miglioramento delle condizioni degli spazi scoperti al contorno rispetto ai quali devono essere trovate nuove forme di coerenza.
8. Tali attività sono disciplinate da un procedimento contestuale a quello che sancisce l'operatività delle aree destinate ad acquisire i diritti edificatori ceduti.
9. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento. Gli interventi soggetti a piano di recupero possono coinvolgere, ai fini della distribuzione della potenzialità edificatoria ammessa, le aree classificate in categoria A7 - Broli, verde a giardino e parco privato.
10. È ammessa la realizzazione di aperture a tasca, previo parere vincolante della commissione per il paesaggio.

#### Interventi non ammessi

1. Gli interventi non previsti nelle modalità di intervento

### **Categoria A5 - Aree di recupero soggette a piano attuativo**

#### Descrizione

1. Edifici e complessi di edifici anche articolati, incoerenti per origine e destinazione d'uso soggetti a Piani di Recupero obbligatori, finalizzati al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. Ogni intervento edilizio in tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro è subordinata alla predisposizione di un progetto complessivo con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, finalizzata al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso.

#### Obiettivo

1. Evitare il consolidamento delle situazioni incongrue dal punto di vista formale, funzionale, di aggregazione, di funzionamento. Lo scopo, quindi, è realizzare un diverso assetto dei volumi e dell'organizzazione degli spazi a terra.

### Modalità di intervento

1. Sono ammessi interventi subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti N. T. A., al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.
2. Per gli interventi sull'edificato esistente, salvo quanto diversamente stabilito dalle relative norme specifiche di seguito riportate, il piano attuativo deve comunque rispettare quanto definito dalle presenti norme per le relative categorie in cui sono classificati gli edifici.
3. Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero deve essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero.
4. È consentita la realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a 2,50 m.
5. Sono comunque ammesse moderate modifiche delle coperture esistenti al fine di conseguire un riordino rispetto alle condizioni di compromissione eventualmente esistente.
6. È ammessa la possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento. Gli interventi soggetti a piano di recupero possono coinvolgere, ai fini della distribuzione della potenzialità edificatoria ammessa, le aree classificate in categoria A7 - Broli, verde a giardino e parco privato.

### **Categoria A6 - Giardini storici**

1. Per giardino storico si intende lo spazio a verde di pertinenza di palazzi e ville storiche. In esso risultano ancora riconoscibili il disegno generale e le aggregazioni vegetali originali.
2. Non è ammessa qualsiasi forma di edificazione e di alterazione dello stato di fatto.
3. È consentita la manutenzione ed ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo.
4. Il progetto deve essere corredato da un censimento dello stato di fatto delle architetture vegetali con l'individuazione delle specie arboree presenti, di cui si rilevano il numero, i dati biometrici, lo stato fitopatologico e la presenza di eventuali manufatti esterni (pozzi, esedre, fontane, ecc.).

### **Categoria A7 - Broli, verde a giardino e parco privato**

1. Sono costituiti da ampi spazi verdi a destinazione produttiva a colture specializzate (soprattutto vigneto, oliveto, ecc.), localizzati all'interno o a ridosso dei centri abitati storici e dei palazzi signorili, costituendone spesso una fascia di rispetto di valore scenografico.
2. Questi spazi, recintati da muri in pietre e ciottoli, identificano una tipologia (il brolo murato) di uso del territorio tipica del comprensorio della Franciacorta tra XVI e XIX secolo, e costituiscono una testimonianza di paesaggio rurale che deve essere salvaguardata.
3. È ammessa la realizzazione di attrezzature scoperte ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive e al tempo libero quali: piscina, campo da tennis, bocce, ecc. Non è ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi a servizio di tali attrezzature.
4. È ammessa la realizzazione dei pergolati e tettoie per il ricovero delle automobili di cui all'art. 23.3.

5. Gli interventi soggetti a piano di recupero previsti dalla disciplina delle singole categorie possono coinvolgere, ai fini della distribuzione della potenzialità edificatoria ammessa, le aree classificate in categoria A7.

### **23.6 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

1. PR\_01 via San Carlo Borromeo

*Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici in condizioni di manutenzione molto precaria, in qualche caso cadenti, elemento di degrado e di possibili pericoli.

*Obiettivi*

Realizzare interventi e consolidamento, ripristino, recupero di funzionalità in modo da evitare rischi per l'incolumità delle persone e delle cose e di crollo.

2. PR\_02 via IV Novembre/via S. Rocco

*Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici con presenza di aree scoperte di rilevanza ecologica e paesaggistica.

*Obiettivi*

Realizzare un progetto unitario che integri la trasformazione degli edifici con gli spazi verdi a disposizione.

*Prescrizioni*

Gli edifici saranno oggetto di intervento secondo le modalità previste dalla singola categoria di appartenenza.

È ammesso un incremento di SL pari al 20% di tutte le SL legittime presenti, da realizzare accorpandole in una nuova costruzione isolata o attraverso la trasformazione di un edificio minore esistente del quale l'incremento volumetrico costituirà addizione in modo da dar vita ad un nuovo organismo edilizio.

3. PR\_04 via Baracca/SS11

*Descrizione*

Il Piano di Recupero interessa le aree parzialmente edificate poste a sud della SS 11 in fregio a via Baracca. Sul lotto insistono 3 edifici dismessi e in grave dissesto due dei quali di dimensioni molto contenute.

*Obiettivi*

Realizzare il recupero degli edifici dismessi e che si trovano in una condizione di elevato degrado. Recuperare spazi verdi esistenti.

Realizzare una fascia di verde pubblico fruibile anche se non attrezzato sul SS 11. Realizzare gli accessi pedonali e carrai all'area da Via Baracca.

*Prescrizioni*

Una fascia della profondità di 10 m parallela alla SS 11 dovrà essere conservata nello stato di naturalità, sistemata con percorsi semplici e fittamente piantumata, ceduta al Comune.

L'accesso carraio al lotto privato residuo dovrà avvenire da via Baracca.

È ammesso l'incremento della SL esistente e legittima pari al 20% da realizzare in una nuova costruzione isolata o attraverso la trasformazione di un edificio minore esistente del quale l'incremento ammesso volumetrico costituirà addizione in modo da dar vita ad un nuovo organismo edilizio.

Valgono le disposizioni generali di cui all'ART. 23 delle presenti NTA.

#### 4. PR\_05 Cascina Cornetti

##### *Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici in condizioni di manutenzione molto precaria, in qualche caso cadenti, elemento di degrado e di possibili pericoli.

##### *Obiettivi*

Il Piano di Recupero riguarda la possibilità di operare un ridisegno totale o parziale dell'impianto planivolumetrico esistente, finalizzato all'inserimento di attività miste di servizio e di supporto alle attività produttive esistenti nel contesto urbano circostante.

##### *Prescrizioni*

Gli interventi necessari all'attuazione degli obiettivi sono ammessi in deroga alle disposizioni puntuali definite per i singoli corpi edilizi derivanti dalla classificazione della tavola P3 del Piano delle Regole.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- strutture ricettive alberghiere (4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.

Il progetto è sottoposto a procedura di verifica preventiva da parte della commissione del paesaggio, preliminare alla definizione del nuovo assetto.

##### *Potenzialità edificatoria*

È ammesso il riutilizzo della SL esistente con un incremento una tantum del 20%.

#### 5. PdC\_12 Via Martinengo Cesaresco

##### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area inedita in via Martinengo Cesaresco, all'interno del tessuto storico.

##### *Prescrizioni*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze (1.1)

Il progetto è sottoposto a procedura di verifica preventiva da parte della commissione del paesaggio, preliminare alla definizione del nuovo assetto.

##### *Potenzialità edificatoria*

L'edificazione è consentita per un solo edificio con i seguenti parametri:

Superficie Lorda (SL) massima: 500 mq

Superficie Coperta massima (SCOP) massima: 300 mq

Altezza massima dell'edificio: 7,50 m

## **ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (B1, B2, B3, B4, VUS)**

1. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato nella specifica Relazione.
2. Gli ambiti B1, B2, B3, B4, VUS sono assimilati alle zone “B” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/1968.
3. Gli ambiti B1, B2, B3, B4, VUS sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

### Descrizione

Il PDR individua il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente. Esso comprende le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi, nelle quale non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non in quantità ridotte.

### Obiettivi

Conservazione dei tessuti esistenti e controllo delle trasformazioni spontanee, contenere la densità e gli esiti non coerenti con l’impianto esistente, incentivare la presenza di verde privato, evitare nuovi insediamenti non coerenti, promuovere e favorire la presenza di esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

### **24.1 Destinazioni d’uso**

1. Le destinazioni d’uso principali ammesse di cui all’ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d’uso complementari ammesse di cui all’ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 600 mq di SV
  - attività commerciali - commercio all’ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 600 mq di SV
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2) limitatamente ai depositi funzionali alle attività produttive fino a 500 mq di SL e senza utilizzo di aree esterne
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 24.2 Indici e parametri

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 25%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

## 24.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

## **ART. 25 B1 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A BASSA DENSITÀ**

Trattasi di tessuto a destinazione residenziale prevalente, a bassa densità, di disegno non unitario risultato di processi di crescita frazionati nel tempo.

### **25.1 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,33 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Incremento nei lotti saturi: per i lotti già edificati alla data del 15/03/2012 (prima approvazione PGT) si applica un IF massimo di 0,40 mq/mq. L'incremento deve avvenire in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente.
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **25.2 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

1. PdC\_06 Via San Donato

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area ineditata in via San Donato, al confine dell'abitato del capoluogo e a ridosso del tessuto storico.

#### *Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale, riqualificando il margine urbano ed evitando la frammentazione insediativa.

#### *Prescrizioni*

Sul lato sud, a tutela del nucleo antico adiacente, dovrà essere mantenuta una fascia di mitigazione costituita anche da vegetazione arborea ed arbustiva, la cui ampiezza sarà definita in fase attuativa.

L'attuazione delle previsioni insediative può avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un permesso di costruire parziale anche corrispondente ad una sola proprietà. In caso di attuazione parziale il permesso di costruire dovrà porre particolare attenzione alla viabilità di accesso, alle opere di urbanizzazione ed ai servizi pubblici di interesse generale. Qualora sia necessario i proprietari devono mettere a disposizione dell'A.C. o degli altri soggetti attuatori le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di progetto; per la messa a disposizione è necessario che anche il soggetto proprietario sottoscriva la convenzione.

2. PdC\_08 Via Carera

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area ineditata tra la via Carera e la roggia Fusia, a ridosso del tessuto storico.

#### *Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale.

#### *Prescrizioni*

Visto il contesto di prossimità al tessuto storico, il permesso di costruire convenzionato è rilasciato dal Responsabile del Servizio nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione

vigente per i permessi di costruire, sentita la Commissione del paesaggio ed eventualmente la Commissione edilizia, e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento o agli interventi mitigativi.

3. PdC\_09 Via Cocchetti

*Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area inedificata in via Cocchetti, al confine dell'abitato del capoluogo.

*Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale, riqualificando il margine urbano ed evitando la frammentazione insediativa.

*Prescrizioni*

Sul lato sud-ovest, devono essere completate le urbanizzazioni in continuità a quanto già realizzato nell'adiacente PE 4.

4. PdC\_10 Via S. Giuseppe

*Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto parzialmente edificato in località San Giuseppe ai margini del territorio agricolo.

*Obiettivi*

Rendere il tessuto consolidato più omogeneo e migliorare il contesto di margine urbano.

*Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

## **ART. 26 B2 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ**

Sono comprese le parti del tessuto edilizio prevalentemente o quasi esclusivamente residenziale, a densità media, esistente - di recente impianto, in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione urbanistica comunale - e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia ed il rispetto delle tipologie originarie.

Trattasi di edifici isolati su lotto, di norma contornato da giardini privati.

### **26.1 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Incremento nei lotti saturi: per i lotti già edificati alla data del 15/03/2012 (prima approvazione PGT) si applica un IF massimo di 0,60 mq/mq. L'incremento deve avvenire in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente.
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## **26.2 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

### **1. PdC\_11 Contrada del Barbone**

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto produttivo nei pressi del centro del capoluogo.

#### *Obiettivi*

Riqualificare l'area, riconvertendola alla destinazione residenziale.

#### *Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

### **2. PdC\_02 Via Milano - Lodetto**

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un'area inedificata sita a sud di Via Milano in località Lodetto. L'area è edificabile e classificata B2.

L'area è posta a ridosso di un edificio storico in ambito di tessuto consolidato A ed appare incongrua la conferma di una capacità edificatoria.

#### *Obiettivi*

Trasferire l'edificabilità già insediata.

#### *Prescrizioni*

A seguito dell'eventuale trasferimento della capacità edificatoria insediata in ambito B, l'area in oggetto sarà riclassificata in NAF.

## **ART. 27 B3 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE AD ALTA DENSITÀ**

Sono comprese le parti del tessuto edilizio prevalentemente o quasi esclusivamente residenziale, ad alta densità, esistente - di recente impianto, in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione urbanistica comunale - e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia ed il rispetto delle tipologie originarie.

### **27.1 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,65 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Incremento nei lotti saturi: per i lotti già edificati alla data del 15/03/2012 (prima approvazione PGT) si applica un IF massimo di 0,70 mq/mq. L'incremento deve avvenire in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente.
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## **ART. 28 B4 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE DI IMPIANTO UNITARIO E CONCLUSO**

Sono i tessuti e i complessi edilizi realizzati sulla base di una progettazione unitaria dell'assetto insediativo e dei caratteri edilizi. La presenza di caratteri formali definiti e di spazi comuni verdi o pavimentati rende problematica ogni alterazione limitata a singole porzioni senza che la stessa possa provocare alterazioni di difficile gestione.

### **28.1 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente e comunque non superiore a quanto definito dal Piano Attuativo originale
2. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 25%, e comunque non inferiore all'esistente
3. Indice di copertura (IC) massimo: esistente
4. Altezza dell'edificio massima: esistente
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## **ART. 29 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA**

### **29.1 Descrizione**

1. Comprende le aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali destinati in genere a verde, parco, giardino, porzioni di brolo, orto.
2. Nelle aree VUS possono ricadere alcuni edifici di origine storica o pre-novecentesca o dell'inizio del secolo scorso, che pur presentando caratteri stilistici diversi sono di particolare interesse per tipologia, forma architettonica e inserimento nel paesaggio e sono caratterizzati da una propria riconoscibilità. Tali edifici vengono definiti dal PDR Edifici di particolare interesse e sono individuati con apposita simbologia nella relativa cartografia di Uso del Suolo, al fine di tutelarne il valore storico e il loro rapporto con il verde di pertinenza (a parco o giardino), di mantenere la leggibilità dei caratteri e delle forme architettoniche, anche se non di elevato pregio, di salvaguardarne la percepibilità dai principali punti di vista all'immediato contesto.

### **29.2 Obiettivi**

1. Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituiscono una valenza ambientale da conservare. In esse dovranno essere rispettate, o adeguatamente sostituite, le alberature di alto fusto esistenti. Ove precisato anche le costruzioni dovranno essere oggetto di salvaguardia particolare.

### **29.3 Modalità di intervento**

1. Per gli Edifici di particolare interesse sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione, mentre sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione completa) nonché di nuova costruzione nei limiti sopra riportati e nel rigoroso rispetto degli obiettivi di tutela definiti dall'articolo 29.2.

## 29.4 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente incrementato del 15%
2. Indice di copertura (IC) massimo: esistente incrementato del 20%
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: esistente
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% e della SCOP della SL complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## ART. 30 D1 - PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

### 30.1 Descrizione

1. Sono le aree e gli edifici destinati in prevalenza alle attività produttive sia di tipo industriale manifatturiero che artigianale.
2. La natura delle lavorazioni le esigenze di stoccaggio anche all'aperto richiedono per tali strutture ambiti idonei, separati dalle aree residenziali.

### 30.2 Obiettivi

1. Conservare un tessuto produttivo, incrementarne la specializzazione, migliorarne l'efficienza, l'aspetto e la qualità.

### 30.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
  - autotrasporto (5.5)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 250 mq per ogni attività.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 30.4 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 10%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.
8. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### 30.5 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di nuova costruzione per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### 30.6 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con la sigla "PA23"

Per il comparto perimetrato ed individuato con la sigla PA23 nella Tavola Uso del Suolo del Piano delle Regole, la SL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria deve essere trasferita dalla capacità edificatoria non attuata del PII 31, intendendo 1 mq SL residua equivalente a 6 mq di SL produttiva; in questo caso: non è

dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

È ammessa l'attuazione congiunta con l'adiacente ambito di trasformazione ATP25 mediante la presentazione di un unico piano attuativo.

Oltre a quelle non ammesse all'art. 30.3 c. 4, non sono ammesse le destinazioni commerciali medie strutture di vendita (3.2) e commercio all'ingrosso (3.6).

## **ART. 31 D2 - CAPISALDI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE**

### **31.1 Descrizione**

1. Si tratta di tessuti produttivi già realizzati che ospitano attività industriali impegnative per dimensioni e qualità del prodotto ed esigenze di organizzazione del ciclo. Il piano riguarda ad una loro conferma nel tempo al fine di assicurare una presenza produttiva non facilmente allocabile sul territorio, anche nel caso di cessazione delle attività esistenti.

### **31.2 Obiettivi**

1. Mantenimento in essere delle funzioni presenti e miglioramento dello stato dei luoghi.

### **31.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - artigianato e industria (5.2)
2. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 250 mq per ogni attività.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **31.4 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,80 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: uguale all'esistente anche nell'articolazione dei volumi. Da definire in sede di approvazione del piano attuativo in relazione ad esigenze produttive certificate
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 10%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.

### 31.5 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

## ART. 32 D3 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

### 32.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC - Relazione.
3. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le aree indicate al successivo comma 9. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
4. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
5. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
6. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie

complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.

7. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; verde urbano di salvaguardia; Monte Orfano; Aree pedecollinari del Monte Orfano; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
8. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
9. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 7 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma 8 l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
10. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

### **32.2 Indici e parametri**

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,10 mq/mq (escluse le pensiline)
2. Indice di copertura (IC) massimo: 20%
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 20%
4. Altezza dell'edificio massima: 5,00 m (escluse le pensiline)
5. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
6. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

### 32.3 Disposizioni particolari

1. Il Piano riconosce l'esistenza di impianti di distribuzione di carburante esistenti e non classificati in ambito D3. Essi sono il risultato di scelte del passato che hanno prodotto commistioni di funzioni e promiscuità di spazi tra aree adibite a distributore di carburante e funzioni diverse: residenza, commercio, produzione, pubblici esercizi.  
È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione ad esclusione della completa demolizione e ricostruzione, Le aree di stretta pertinenza dell'impianto di distribuzione del carburante, ancorché esistenti e ricadenti in ambiti edificabili, sono prive di autonoma capacità edificatoria. Tali aree, pertanto, al momento della cessazione dell'attività costituiscono aggregato dell'ambito su cui insistono assumendone i parametri. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## ART. 33 DC - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

### 33.1 Descrizione

1. Sono aree ed edifici, di individuazione e realizzazione relativamente recente, per lo più posti all'esterno dei centri e nuclei storici e dei tessuti residenziali di più recente formazione nei quali la funzione commerciale o direzionale o la combinazione di queste due funzioni è prevalente sulle altre. Sono in genere aree che determinano impatti nell'organizzazione urbana sia sul versante della richiesta di sosta che degli effetti sul sistema della mobilità.

### 33.2 Obiettivi

1. Controllare le trasformazioni, migliorare l'immagine, mitigare gli impatti.

### 33.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - ostelli della gioventù (4.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - autotrasporto (5.5)
  - parcheggi privati (7.1)

- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
  4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 33.4 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,5 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 10%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### 33.5 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### 33.6 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori

1. PdC\_04 San Giuseppe

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto edificato in località San Giuseppe.

### *Obiettivi*

Rendere il tessuto consolidato più omogeneo e favorire la presenza di attività commerciali a servizio dell'abitato, migliorare le condizioni della viabilità e della sosta.

### *Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

## **ART. 34 TESSUTO IN TRASFORMAZIONE**

1. Le aree che, mediante pianificazione attuativa, SUAP, Autorizzazioni Uniche Ambientali ecc. sono in fase di attuazione o sono edificate ma non concluse formalmente, sono considerate tessuto in trasformazione e sono classificate in base alla destinazione d'uso prevalente.  
In particolare, sono distinte:
  - C att Aree a destinazione residenziale prevalente all'interno di piani attuativi approvati
  - D att Aree a destinazione produttiva prevalente in piani attuativi approvati
  - DC att Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente in piani attuativi approvati
2. Tali zone individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti o autorizzazioni approvate, nonché alle definizioni come sancite dallo strumento urbanistico generale vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.
3. I piani attuativi in corso possono pertanto continuare a utilizzare l'indice volumetrico o possono attuare la conversione in SL. In tal caso, per quelli non produttivi, si considera un'altezza virtuale pari a 3 metri. Nei PL produttivi in corso resta invece fermo il rapporto di copertura come disciplinato.
4. Per quanto non espressamente disciplinato dagli atti connessi allo strumento di Pianificazione Attuativa, valgono le presenti NTA ove non ostative alla realizzazione del piano approvato.
5. In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche e comunque successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione e all'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme degli ambiti B1 per i comparti residenziali C att, D1 per i comparti produttivi D att, DC per i comparti commerciali C-att, ad esclusione dei pesi insediativi che rimangono quelli previsti negli strumenti attuativi. Le quote di servizi pubblici devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta. Il presente comma si applica anche ai piani attuativi che hanno esaurito la potenzialità edificatoria e assolto a tutti gli obblighi convenzionali in anticipo rispetto alla scadenza della convenzione urbanistica.
6. Anche se non espressamente individuati nella cartografia, sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati alla data di adozione delle presenti norme. I titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi all'interno di piani attuativi dovranno rispettare le norme proprie dei Piani per come approvati. In assenza di tali norme si applicheranno fino al termine di validità di tali Piani le NTA vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.
7. Sui lotti con disposizioni particolari perimetrati e identificati con apposito simbolo triangolo nero, l'edificazione è ammessa unicamente come trasferimento di SL prevista in ambiti

del tessuto urbano consolidato classificati come B; sul lotto di atterraggio si applicano le norme degli ambiti B1.

## **ART. 35 AREE DI DEGRADO PAESISTICO**

### **35.1 Aree di escavazione in atto o autorizzate**

#### Descrizione

1. Il Piano riconosce gli ambiti di escavazione in atto o autorizzati.

#### Obiettivi

1. Limitare l'impatto ambientale, ecologico e paesaggistico delle attività estrattive.
2. Favorire il ripristino finale dei luoghi successivamente alla conclusione delle attività di escavazione.

#### Modalità d'intervento

1. L'attività d'escavazione deve essere attuata in conformità ai contenuti della convenzione in essere.
2. Tutte le costruzioni hanno carattere precario con obbligo di demolizione all'atto dell'esaurimento della concessione di escavazione. Le costruzioni dovranno essere limitate al minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività estrattiva.
3. L'attuazione del ripristino ambientale a attività di escavazione conclusa deve prevedere la riqualificazione della viabilità da adibire a uso pubblico.
4. Le destinazioni finali dell'ambito possono prevedere, oltre alle attività agricole, la realizzazione di spazi e attrezzature al servizio delle attività sportive. Tale eventualità deve in ogni caso sancita da procedura di variante al PDR.

### **35.2 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

1. PA\_01 Cava Bettoni

#### Descrizione

Il comparto interessa parte dell'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) g09 del Piano Cave della Provincia di Brescia – Settore sabbia e ghiaia localizzato in fregio alla SP11 al confine orientale del territorio comunale, per una superficie territoriale pari a 25.000 mq.

#### Obiettivi

Recuperare il fondo cava in parte ad usi produttivi, compreso il settore della lavorazione di inerti, ed in parte per servizi pubblici.

#### Parametri di intervento

Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,80 mq/mq

Indice di copertura (IC) massimo: 60%

Altezza dell'edificio massima: pari alla quota del piano di campagna preesistente la cava

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 10%

Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6

Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.

### Destinazioni d'uso

Nell'area contrassegnata con la lettera "a" sono ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianato e industria (5.2)
- autotrasporto (5.5)

### Modalità di intervento e prescrizioni

L'attuazione delle previsioni è subordinata:

- alla redazione di un piano attuativo da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che può essere presentato successivamente al termine del periodo di vigenza delle previsioni del Piano Cave della Provincia di Brescia – Settore sabbia e ghiaia - per l'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) g09;
- alla cessione all'Amministrazione Comunale di un'area interna al comparto di superficie minima pari al 10% della superficie territoriale individuata nella cartografia di piano, a seguito dell'accordo sottoscritto tra Bettoni S.p.A e il Comune di Rovato il 14.02.2019 prot. n. 6117, con la lettera "b" in ambito SP – Servizi Pubblici e destinata alla pratica sportiva, da considerare come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del Documento di Piano;
- alla realizzazione di opere di compensazione ecologica da localizzare perimetralmente sui versanti di cava esterni al comparto.

Non costituiscono variante al PGT le eventuali modifiche del perimetro del comparto e della suddivisione interna proposte in fase attuativa, ferme restando la superficie territoriale di 25.000 mq e la cessione del 10% dell'area SP – Servizi Pubblici.

### Dotazioni territoriali aggiuntive

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, oltre alla cessione dell'area SP di cui alle precedenti prescrizioni, l'attuazione è subordinata al reperimento della dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime ai sensi dell'articolo 10.2 calcolata sulle destinazioni d'uso previste.

## **35.3 Aree adibite a discarica in atto o concluse**

### Descrizione

1. Il Piano riconosce l'esistenza della discarica ex Rovedil.

### Obiettivi

1. Restituire un adeguato carattere di naturalità dei luoghi. Ogni diversa destinazione, compreso il recupero degli edifici esistenti, deve essere disciplinata da PR convenzionato in variante al PDR.

### Modalità d'intervento

1. Si darà corso ai contenuti convenzionali che disciplinano l'attività in atto. Deve essere favorita ogni attività finalizzata al conseguimento di un carattere di naturalità.
2. Non è ammesso alcun tipo di costruzione, fatto salvo quanto consentito in attuazione delle previsioni specifiche del Piano dei Servizi.

### **35.4 Ambiti assoggettati a specifica tutela proposti. PLIS Macogna**

#### Descrizione

1. Il Piano riconosce l'ambito territoriale definito PLIS Macogna secondo il perimetro deliberato dal Consiglio Comunale di Rovato con Delibera n. 19 del 09/02/2010 ed il Piano recepisce tutti gli atti eventualmente assunti anche in epoche successive.

#### Obiettivi

1. Trattandosi di piano di livello sovracomunale, vengono recepiti tutti i contenuti degli accordi deliberati dai Comuni sottoscrittori.

### **ART. 36 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI**

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano per:
  - E1 - Aree agricole della pianura produttiva
  - E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione
  - E3 - Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
  - E4 - Monte Orfano
  - E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano Il Piano delle Regole individua inoltre:
    - AE - Cascine di carattere tipologico ambientale
    - AR - Ambiti di riqualificazione del territorio rurale
2. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Il titolo abilitativo per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1.1 e 5.4, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
6. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi ART. 37, ART. 38, ART. 39, ART. 40 e ART. 41. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
7. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti e gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite dall'ART. 6.
8. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-

sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.

9. Le Aree di cui al presente articolo sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

### 36.1 Disposizioni specifiche

1. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
2. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
3. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a otto volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti:
  - a) piscine pertinenziali;
  - b) in deroga ai limiti di edificabilità ammessi nella specifica disciplina di area, autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d'altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
4. Gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone desunte dallo studio agronomico comunale.
5. Il titolo abilitativo per la realizzazione di nuove serre fisse (destinazione 6.2) è subordinato alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone di altezza minima di 2,00 m fuori terra lungo il perimetro dell'intervento; al fine deve essere prodotto un disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
6. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
  - a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
  - b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.
7. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
8. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui tramite posa di manufatti prefabbricati (canalette) è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
9. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.

### **36.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree “E”**

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree “E” può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell’elenco di cui all’articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Nell’area di pertinenza degli edifici residenziali non agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell’area corrispondente a otto volte la superficie coperta dell’abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:
  - a) piscine pertinenziali;
  - b) in deroga ai limiti di edificabilità ammessi nella specifica disciplina di area, autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d’altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
3. È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo aventi una SCOP massima pari a 15 mq con altezza massima pari a 2,40 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui. Le murature devono essere in pietrame con intonaco raso pietra, la copertura in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 50 cm.

### **36.3 Cambi di destinazione d’uso di edifici agricoli**

1. I cambi di destinazione d’uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d’area sono consentiti dopo 3 anni dalla dismissione dell’azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d’uso per la destinazione residenziale non agricola attuati con titolo abilitativo diretto non possono comportare la realizzazione di più di due unità abitative; la realizzazione di più di due unità abitative è ammessa con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l’esercizio dell’attività agricola (fienili, depositi, magazzini, stalle) possono essere oggetto di cambio d’uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 sono consentiti i cambi di destinazione d’uso degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, finalizzati all’utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell’immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d’area. In questi casi i cambi di destinazione d’uso sono consentiti dopo tre anni dalla dismissione dell’azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione dell’uso agricolo dei fabbricati interessati, da dimostrare con idonea documentazione. La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all’utilizzo dell’unità abitativa da parte del parente del titolare dell’immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga.

In caso di locazione, alienazione o vendita dell’immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al capoverso, la deroga è da intendersi priva di efficacia.

5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

#### **36.4 Disposizioni di tutela dell'edilizia storica**

1. Per gli edifici di interesse storico-architettonico (evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT e dai piani sovraordinati) valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
  - gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere.

### **ART. 37 E1 - AREE AGRICOLE DELLA PIANURA PRODUTTIVA**

#### **37.1 Descrizione**

1. Aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda ed al carico di azoto presente nei terreni.
2. Tali aree sono esclusivamente destinate ad accogliere i trasferimenti delle attività zootecniche esistenti in ambiti incompatibili del Comune di Rovato.

#### **37.2 Obiettivi**

1. Consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche e regolare l'insediamento di nuove strutture per limitare l'impatto sul paesaggio rurale tradizionale.

#### **37.3 Modalità d'intervento**

1. Sono ammessi gli interventi di ampliamento dei complessi edilizi a servizio delle aziende agricole ivi esistenti ed in continuità ad esse, ovvero gli interventi di ampliamento di immobili agricoli esistenti o di costruzione di nuovi immobili organicamente funzionali all'attività delle aziende agricole già insediate nel rispetto delle normative vigenti, delle regole insediative e dei parametri di seguito riportati.
2. Ogni ampliamento deve essere comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati.
3. La progettazione di edifici, dei manufatti e di sistemazioni esterne deve tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. Per la realizzazione di nuove stalle e per gli edifici ad uso agricolo in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni composte di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree - arbustive.

4. Possono essere concesse deroghe alle altezze nel caso di silos che per questioni funzionali, fino ad un'altezza massima di 10 m. In tal caso deve essere redatto uno studio d'incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico. Le coperture dovranno essere in coppi o in materiali simili cromaticamente.

### 37.4 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - allevamenti cani e pensioni (6.3.4)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2) limitatamente ai depositi funzionali alle attività produttive
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 37.5 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
    - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica o vigneti: 0,02 mq/mq
    - per destinazione 6.5 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno: 0,003 mq/mq
    - per destinazione 6.5 sugli altri terreni agricoli: 0,01 mq/mq
  - Indice di copertura (IC):
    - per destinazioni 6.1, 6.3 e 6.4: 10%;
    - per destinazione 6.2: 40%.
  - Altezza dell'edificio: 7,50 m (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi)
  - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
  - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- Incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

### 37.6 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

### 37.7 Prescrizioni particolari e regole insediative

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

## ART. 38 E2 - AREE AGRICOLE PERIURBANE E DI NON TRASFORMAZIONE

### 38.1 Descrizione

1. Le aree agricole periurbane di rispetto dell'abitato, chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree di trasformazione e gli edifici destinati alle attività agricole sono classificate E2.

### 38.2 Obiettivi

1. Consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti nelle aree ai margini dei centri abitati o lungo le viabilità locali evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero

le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati o posti in batteria lungo le viabilità di connessione comunale.

### **38.3 Modalità d'intervento**

1. Per le nuove costruzioni e i manufatti di ogni genere, fuori terra ed interrato finalizzate all'attività agricola possono essere realizzate esclusivamente attraverso Piano Attuativo.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ammessi per le aree E1.
3. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.
4. Per i soli casi di interventi funzionali ad attività agrituristica (6.4) esistente si applica la normativa delle aree E1.

### **38.4 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

1. PdC\_05 Via Lombardia

#### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un lotto non edificato posto tra via Poffe, via Lombardia, in continuità con il confine nord del PII n.4.

#### *Obiettivi*

Il PdC non comporta la possibilità di realizzare slp di nuova individuazione. Esso è finalizzato esclusivamente alla possibilità di una diversa articolazione della slp già assegnata in forza del PII n. 4 vigente. Offre pertanto la possibilità di reperire nuovi sedimi possibili.

#### *Prescrizioni*

Il progetto di PdC deve conseguire il risultato di realizzare continuità di disegno, logicità di insediamento, omogeneità di trattamento con il progetto planimetrico del PII n. 4 che sarà ovviamente oggetto di ridefinizione in funzione della realizzazione di un progetto esteso all'area comprendente il PII ed il presente PdC.

Obbligo di formazione di un parcheggio pubblico su via Poffe in continuità sostanziale e formale con quanto previsto dal PII n. 4.

Obbligo di formazione di una fascia pubblica di cessione su via Lombardia.

Obbligo di formazione di fasce di verde privato alberato di rispetto su via Poffe e via Lombardia.

Obbligo di riqualificazione di tratti di via Poffe e via Lombardia fronteggianti il perimetro del PdC.

## **ART. 39 E3 - AREE AGRICOLE CON CARATTERI PAESAGGISTICI E DI TUTELA ECOLOGICA**

### **39.1 Descrizione**

1. Le aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica comprendono:
  - le aree agricole che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale;
  - le aree agricole fragili dal punto di vista idrogeologico;
  - le aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio,

- e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa, siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio rurale, in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per
- il sistema del Paesaggio;
  - le aree di tutela di percorsi storici, di itinerari di fruizione paesaggistica e/o di elementi naturalistici e architettonici in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per il sistema del Paesaggio.
  - Le aree a ridosso dei corsi d'acqua principali, ancorché non naturali in quanto elementi che caratterizzano il territorio e ne costituiscono una immagine riconosciuta e di valore.

### 39.2 Obiettivi

1. Consentire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti nelle aree ai margini dei centri abitati o lungo le viabilità locali, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati.

### 39.3 Modalità d'intervento

1. Sono ammesse solo le nuove costruzioni in ampliamento e con i limiti degli indici della zona E1.
2. Le nuove costruzioni in ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti con l'esclusione di ogni manufatto isolato e del tutto separato dalla struttura di cui costituisce parte integrante. Ad ulteriore specificazione, si precisa che l'ampliamento può avvenire anche non in aderenza, anche con giacitura diversa, purché sia collocato in continuità visiva e funzionale con il nucleo edificato esistente, non sia da questo separato da corsi d'acqua o strade. Peraltro, tale indicazione ha valore orientativo da valutare in relazione alle specifiche circostanze fisiche rilevate.
3. Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale con esclusione di nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti se non per lo stretto necessario.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ammessi per le aree E1.
5. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### 39.4 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)

3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **ART. 40 E4 - MONTE ORFANO**

### **40.1 Descrizione**

1. È la porzione del Monte Orfano perimetrata come in cartografia.

### **40.2 Obiettivi**

1. Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e silvo-colturali esistenti, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di nuove costruzioni.
2. Nelle Aree di valorizzazione del bosco l'obiettivo particolare è quello di favorire la fruizione del bosco.

### **40.3 Modalità d'intervento**

1. Valgono le seguenti norme e prescrizioni:
  - a) è vietata ogni nuova costruzione; sono ammessi gli ampliamenti funzionalmente collegati e connessi alle strutture edilizie già insediate;
  - b) è ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli delle aree E4 per interventi da localizzare solo nelle aree E1 in base ai rispettivi indici e modalità stabilite dalle presenti NTA.
2. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **40.4 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)

2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **40.5 Prescrizioni particolari**

1. La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione deve rispettare le esigenze di ordine ambientale.
2. Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.
3. Le recinzioni dei lotti inedificati sono vietate. Sono consentite solo le siepi.
4. Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo.
5. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.
6. Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) devono essere effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:
  - nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso;
  - gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee;
  - l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.
7. Nei boschi cedui che abbiano superato i normali avvicendamenti sono ammessi solamente (prioritariamente) tagli di conversione all'alto fusto.
8. La coltivazione dei boschi è ammessa nel quadro delle indicazioni dei piani di assestamento forestale, redatti secondo criteri naturalistici, in conformità alle previsioni delle leggi regionali vigenti.
9. Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutte le Aree ambientali di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.
10. Nelle Aree E4 - Monte Orfano è vietata:
  - l'apertura di cave;
  - l'esecuzione di scavi e riporti, non possono essere fatti scassi e riporti di terreno e prosciugamenti: più in genere

- non può essere alterato il regime delle acque, è vietata la costruzione di strade ad eccezione di piste forestali tagliafuoco;
- la raccolta o asportazione della flora spontanea;
- l'introduzione di specie animali e vegetali estranee;
- la raccolta o asportazione di fossili, minerali e concrezioni,
- l'apposizione di cartelli pubblicitari.

11. Nelle Aree E4 - Monte Orfano sono ammessi interventi di soluzione di urgenti problemi idrogeologici.

## **ART. 41 E5 - AREE PEDECOLLINARI DEL MONTE ORFANO**

### **41.1 Descrizione**

1. Sono aree del territorio pedecollinare nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati.

### **41.2 Obiettivi**

1. Conseguire livelli elevati di tutela paesaggistico-ambientale, consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti, evitando nel contempo usi e trasformazioni incompatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

### **41.3 Modalità d'intervento**

1. Valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) è vietata ogni nuova costruzione; sono ammessi gli ampliamenti funzionalmente collegati e connessi alle strutture edilizie già insediate;
- b) è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia per gli edifici che hanno perso la funzione agricola;
- c) è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture agricole e zootecniche esistenti mediante l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli ricompresi in tale ambito ed all'interno dell'ambito E4 Monte Orfano.
- d) l'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe;
- e) l'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti;
- f) il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito deve essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada deve essere consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività colturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

2. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP complessiva. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

3. Gli edifici con S.L. esistente superiore a 20,00 mq e inferiore a 40,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una S.L. pari a 80,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (1.1) e accessori di servizio.

#### 41.4 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per gli edifici preesistenti, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi dell'art. 36.3, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 41.5 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori

##### 1. PdC\_15 Dossello

###### Descrizione

Il Permesso di Costruire interessa un complesso di immobili rurali in stato edilizio fatiscente comportante forte degrado nel contesto agricolo circostante.

###### Obiettivi

Il PdC comporta la possibilità di demolire gli edifici esistenti riconoscendo la possibilità di ricostruirli, anche non contestualmente, sul medesimo sedime o all'interno dell'area E5 - Aree Pedecollinari del Monte Orfano, con il limite della SL esistente e destinazioni compatibili con il contesto agricolo. Non è richiesta la sottoscrizione di una convenzione urbanistica.

###### Prescrizioni

Sono ammesse le medesime destinazioni ammesse per le aree E5 di cui all'art. 41.4, ad esclusione della destinazione residenze (1.1).

Il progetto è sottoposto a parere favorevole da parte della commissione del paesaggio.

###### Potenzialità edificatoria

Superficie Lorda (SL) massima: preesistente

Altezza massima dell'edificio: preesistente

Solo in caso di ricostruzione non contestuale alla demolizione, il titolo abilitativo per la sola demolizione e deve essere accompagnato da apposito atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna a ottenere il successivo permesso per la ricostruzione entro 10 anni, decorsi i quali la SL non ricostruita non sarà più recuperabile.

Non sono ammessi trasferimenti di SL in ambiti o aree diversi dalla E5.

## **ART. 42 AR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE**

### **42.1 Descrizione**

1. Sono individuati cartograficamente ambiti edificati nel territorio rurale che vedono la presenza di strutture edilizie importanti per dimensione ed articolazione, in generale di costruzione recente, costruite con la tecnica della prefabbricazione pesante in calcestruzzo precompresso, spesso non completate nell'aspetto esteriore dei manufatti. La perimetrazione degli ambiti ha valore indicativo e non prescrittivo.
2. Gli ambiti perimetrali possono contenere all'interno anche edifici od aree classificate in modo diverso; anche in tale caso si applica la presente norma.

### **42.2 Obiettivo**

1. Contribuire ad un miglioramento paesaggistico ed ambientale.

### **42.3 Modalità di intervento**

1. Ove ammesse dalla zona nella quale tali ambiti sono individuati, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni sono condizionati dall'esecuzione di opere di miglioramento delle strutture esistenti. Esse devono essere oggetto di specificazione all'interno del permesso di costruire. Tali opere dovranno svolgersi contestualmente all'esecuzione dei lavori per cui viene richiesto il permesso di costruire ed essere ultimate entro il termine di richiesta di agibilità.
2. Per quel che riguarda le destinazioni valgono quelle dell'ambito in cui si collocano le aree perimetrate.
3. Sono ammesse le recinzioni strettamente collegate al nucleo abitativo da realizzarsi in pietra/ ciottoli.

### **42.4 Interventi di miglioramento previsti**

1. Completamento degli edifici già realizzati mediante opportune migliorie.
2. Interventi di tipo vegetazionale quali impianti di filari, di siepi ecc. Rimozione di materiali depositati in modo disordinato e incongruo nell'intorno dell'area di intervento

### **42.5 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori**

#### **2. PdC\_14 Via Sant'Andrea**

##### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un lotto non edificato posto in aderenza ad un immobile AE Cascina di carattere tipologico ambientale nella quale è insediata un'attività produttiva artigianale.

##### *Obiettivi*

Il PdC comporta il riconoscimento di un'area pertinenziale all'attività produttiva esistente nel fabbricato AE

##### *Prescrizioni*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Produttive extra agricole in aree agricole (5.4) limitatamente all'attività esistente

Il progetto è sottoposto a procedura di verifica preventiva da parte della commissione del paesaggio, preliminare alla definizione del nuovo assetto.

##### *Potenzialità edificatoria*

L'edificazione è consentita per porticati a servizio dell'attività produttiva con i seguenti parametri:

Superficie Coperta massima (SCOP) massima: 1.000 mq

Altezza massima dell'edificio: 4,50 m

## ART. 43 AE - CASCINE DI CARATTERE TIPOLOGICO AMBIENTALE

### 43.1 Descrizione

1. Sono individuate graficamente le cascine di valore tipologico, storico ed ambientale. Sono edifici ed aree di pertinenza che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, si trovano in buone o medie condizioni strutturali, hanno conservato relativamente integro il proprio impianto originario e, pur non presentando elementi di particolare pregio architettonici, sono significativi da un punto di vista tipologico e costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'ambiente e degli insediamenti rurali, formatisi storicamente.
2. Per gli edifici con connotazione storica si richiamano le disposizioni dell'art. 23.3.

### 43.2 Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero obbligatori

#### 1. PdC\_13 Via Milano

##### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un lotto parzialmente edificato posto in aderenza ad un immobile AE Cascina di carattere tipologico ambientale.

##### *Obiettivi*

Il PdC comporta il riconoscimento di una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale in un'area pertinenziale alla cascina esistente.

##### *Prescrizioni*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze (1.1)

Il progetto è sottoposto a procedura di verifica preventiva da parte della commissione del paesaggio, preliminare alla definizione del nuovo assetto.

##### *Potenzialità edificatoria*

L'edificazione è consentita per un solo edificio con i seguenti parametri:

Superficie Lorda (SL) massima: 250 mq in aggiunta alla preesistente

Superficie Coperta massima (SCOP) massima: 200 mq in aggiunta alla preesistente

Altezza massima dell'edificio: 7,50 m

#### 2. PdC\_15 Dossello

##### *Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un complesso di immobili rurali in stato edilizio fatiscente comportante forte degrado nel contesto agricolo circostante.

##### *Obiettivi*

Il PdC comporta la possibilità di demolire gli edifici esistenti riconoscendo la possibilità di ricostruirli, anche non contestualmente, sul medesimo sedime o all'interno dell'area E5 - Aree Pedecollinari del Monte Orfano, con il limite della SL esistente e destinazioni compatibili con il contesto agricolo. Non è richiesta la sottoscrizione di una convenzione urbanistica.

##### *Prescrizioni*

Sono ammesse le medesime destinazioni ammesse per le aree E5 di cui all'art. 41.4, ad esclusione della destinazione residenze (1.1).

Il progetto è sottoposto a parere favorevole da parte della commissione del paesaggio.

##### *Potenzialità edificatoria*

Superficie Lorda (SL) massima: preesistente

Altezza massima dell'edificio: preesistente

Solo in caso di ricostruzione non contestuale alla demolizione, il titolo abilitativo per la sola demolizione e deve essere accompagnato da apposito atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna a ottenere il successivo permesso per la ricostruzione entro 10 anni, decorsi i quali la SL non ricostruita non sarà più recuperabile.  
Non sono ammessi trasferimenti di SL in ambiti o aree diversi dalla E5.

### **43.3 Obiettivo**

1. Salvaguardare i caratteri tipologici, ambientali e paesaggistici degli insediamenti.

### **43.4 Destinazioni d'uso**

1. Nelle Aree AE - Cascine di carattere tipologico ambientale sono ammesse le destinazioni ammesse per le aree E1.

### **43.5 Modalità di intervento**

1. Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari.
2. È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 20% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione delle presenti norme. I servizi pubblici di cui all'art. 10.1 devono essere calcolati esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **43.6 Interventi ammessi**

1. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con esclusione della completa demolizione e ricostruzione, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento tecnologico; interventi di adeguamento distributivo compreso la modifica di posizionamento dei solai; traslazione di volumi mediante sostituzione solo con permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici.
2. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per le superfetazioni e gli edifici recenti non riconducibili all'impianto storico, previo parere vincolante della commissione per il paesaggio.
3. È ammessa la realizzazione delle recinzioni h. massima 1.80 realizzate in pietra/ciottoli per delimitare lo spazio strettamente necessario alla residenza.

### **43.7 Interventi non ammessi**

1. Incrementi volumetrici (al di fuori del Piano di Recupero), nuove costruzioni all'interno del perimetro finalizzate all'insediamento di allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

## **ART. 44 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al PGT. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

#### **44.1 Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale, rappresentate graficamente dalle cartografie di piano in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 "Codice della Strada", possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada. La ridefinizione effettuata in base a riscontri oggettivi non comporta la procedura di rettifica o variante al PGT.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; tali corridoi, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale devono essere individuate ai sensi del Codice della Strada.
5. Le aree di pertinenza del raccordo autostradale, da definire sulla base dei relativi limiti catastali, sono da considerare a destinazione infrastrutturale sovraordinata, non rilevando a tal fine la classificazione operata dalla cartografia del piano delle regole (agricola, servizi pubblici, ecc.).

#### **44.2 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

#### **44.3 Captazione acque sorgive**

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;

- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
  3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **44.4 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione**

1. Per la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento): per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione; in ogni caso tale larghezza non può essere inferiore ai 100 metri.
2. Nella fase transitoria di realizzazione dell'impianto previsto, le previsioni insediative del PGT ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.

#### **44.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. 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.
3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla

scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

#### **44.6 Zone a rischio archeologico**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di "Vincoli e limitazioni" le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al comma 1 deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

#### **44.7 Varchi ecologici a rischio di occlusione**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.
2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:
  - a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
  - b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
  - c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;
  - d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

#### **44.8 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale**

1. Nelle aree comprese all'interno dei corridoi ecologici individuati nelle cartografie del progetto della REC si prescrive:
  - a) per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;

- b) l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale;
  - c) il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde di tutti i canali minori;
  - d) il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
  - e) il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie;
  - f) si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

## **Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

### **1. Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **2. Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **3. Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.  
Per superficie si intende la superficie lorda.

### **4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.  
Per superficie si intende la superficie lorda.

### **5. 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.

### **6. 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.

### **7. Sedime**

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

### **8. Superficie coperta (SCOP)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.  
Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

**9. Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**11. Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**12. Superficie totale (STOT)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**13. Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**14. 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.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

**15. 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 lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde devono essere considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

#### 16. **Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

#### 17. **Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

#### 18. **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.

#### 19. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

#### 20. **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 21. **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

**22. Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**23. Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**24. Soppalco**

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

**25. Numero dei piani**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**26. Altezza lorda**

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

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**27. Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**28. Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29. Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**30. Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

### 31. **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.).

### 32. **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.

### 33. **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.

### 34. **Pertinenza**

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.

### 35. **Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### 36. **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.

### 37. **Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.  
Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

### 38. **Pensilina**

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

### 39. **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.  
Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

**40. 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. Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

**41. 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.

**42. 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.

**43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**44. Altezza urbanistica (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**45. Volume urbanistico (VU)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.