



Comune di Moglia

PGT

Variante n° 2

Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

EMISSIONE FORMALE PRO ADOZIONE DEL P.G.T. IN C.C.

PIANO DELLE REGOLE

Disposizioni Attuative

Adottato dal Consiglio Comunale II
con Delibera N°

Approvato dal Consiglio Comunale II
con Delibera N°

Referenti istituzionali

La Sindaco: dott.ssa Simona Maretti

Il Segretario Comunale: dott.ssa Daniela Vallario

Il Responsabile del Servizio Tecnico: arch. Alessia Giovanelli

Valutazione Ambientale Strategica

Redattore Valutazione Ambientale Strategica:

dott. biol. Gianluca Vicini

Redattori del P.G.T.

Progettisti Incaricati:



Capogruppo:
arch. urb. Giovanni Zandonella Maiucco



arch. Vittorio Valpondi

Partecipazione Progettuale e gestione GIS:

dott. in arch. Sara Guemieri

Redattore componente Geologica/Idrogeologica del P.G.T.

ENGE0 s.r.l.

EMISSIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO: 23 luglio 2018

Variante N2 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. PIANO DELLE REGOLE

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE

DESCRIZIONE

TAV.	REVISIONE	MODIFICA
DA PR	1	1

**Disposizioni Attuative del
Piano delle Regole**

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

CAPO 1.	PRINCIPI E NORME GENERALI	5
ART.1.	PRINCIPI E NORME GENERALI	5
ART.2.	STRUMENTI ATTUATIVI	5
ART.3.	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
ART.4.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	6
CAPO 2.	ARTICOLAZIONE TESSUTI E AMBITI.....	7
ART.1.	SISTEMA URBANO (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)	7
ART.2.	AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	8
CAPO 3.	T.U.C. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	9
ART.1.	CLASSIFICAZIONE INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI (TESSUTI RESIDENZIALI T)	9
ART.2.	DEROGHE AGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ	9
ART.3.	NAF (NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE): TESSUTO STORICO CONSOLIDATO CARATTERIZZATO PREVALENTEMENTE DA EDIFICI A CORTINA	9
ART.4.	EV: SEGNALAZIONE DI TUTELA PER EDIFICI VINCOLATI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO E AMBIENTALE SEGNALATI DAL PGT	14
ART.5.	T1: TESSUTO, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, DI PRIMA CRESCITA URBANA CON CARATTERISTICHE SIMILARI AL NAF.....	17
ART.6.	T2: TESSUTO DI FORMAZIONE DELLA CITTÀ MODERNA E CONTEMPORANEA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATO DA TIPOLOGIE PUNTIIFORMI (CASE CON GIARDINO, CASE GEMELLE, PALAZZINE A 3-4 PIANI)..	21
ART.7.	T3: TESSUTO RESIDENZIALE A CORONA DELLA CITTÀ STORICA COMPOSTO DA AGGREGAZIONI RESIDENZIALI CONDOMINIALI SVILUPPATO IN ALTEZZA DISOMOGENEA RISPETTO ALLO SKYLINE URBANO PREVALENTE CON IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGICO DISOMOGENEO	23
ART.8.	T4: TESSUTO CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI CAPANNONI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI, CON CARATTERI FORMALI DISOMOGENEI RISPETTO AI TESSUTI RESIDENZIALI LIMITROFI	24
ART.9.	T5: SEGNALAZIONE DI TUTELA PER AREE VERDI CON CARATTERISTICHE DI PARCO O GIARDINO	25
CAPO 4.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	26
ART.1.	CLASSIFICAZIONE INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI	26
ART.2.	DT1: TESSUTO MISTO IN AMBITO PRODUTTIVO	26
ART.3.	D2: TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTE, ESITO DI PIANIFICAZIONI PUBBLICHE E PRIVATE CARATTERIZZATI PREVALENTEMENTE DA ATTIVITÀ DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE E TERZIARIA	30
ART.4.	D3: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E IMPIANTI DI LAVAGGIO VEICOLI COMPRESI NEL TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	31
ART.5.	D4: TESSUTO CARATTERIZZATO DA IMPIANTO TIPOLOGICO E FUNZIONALE COMMERCIALE	32
ART.6.	AC1: AREA DI "COMPLETAMENTO COMPLESSO" SOGGETTO A PIANIFICAZIONE CONCERTATA CON PA	34
ART.7.	PCC: AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI DA REALIZZARE ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	35
ART.8.	POR: INTERVENTI SPECIALI DI RICOSTRUZIONE	36
ART.9.	PP: SISTEMA VERDE	37
CAPO 5.	AMBITI NON COMPRESI NEL T.U.C.	38
ART.1.	CLASSIFICAZIONE INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI	38
ART.2.	NORME GENERALI PER LA TUTELA DELL'EDIFICATO AGRICOLO E DEL PAESAGGIO	38
ART.3.	AG1: AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE COL SISTEMA URBANO	41

ART.4.	AG2: AMBITI AGRICOLI CON VALENZA NATURALE E PAESAGGISTICA	43
ART.5.	AG3: AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI.....	44
ART.6.	AG4: AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO DELLA RETE ECOLOGICA	45
ART.7.	EDIFICI NON PIÙ CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA, EDIFICI ABBANDONATI, RUDERI	47
ART.8.	IMPIANTI ZOOTECNICI ESISTENTI	48
CAPO 6.	ALTRE NORME DI ORIENTAMENTO	51
ART.1.	NORME TECNICHE GEOLOGICHE	51
ART.2.	PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA	51
ART.3.	UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO	51

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Capo 1. PRINCIPI E NORME GENERALI

Art.1. Principi e norme generali

- 1.1.1 Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce, per il sistema insediativo, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e al cui interno vengono individuati nuclei di antica formazione ed identificati i beni ambientali e storico, artistico, monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., nonché le aree libere intercluse o di completamento, gli ambiti e comparti soggetti a riqualificazione mediante Piani Attuativi e/o permessi di costruire convenzionati.
- 1.1.2 Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, definisce i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio esistente e sugli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità.
- 1.1.3 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità dei Piani Attuativi.

Art.2. Strumenti attuativi

- 1.2.1 Il Piano di Governo del Territorio si realizza attraverso i Piani Attuativi quali, per esempio, i Piani di Recupero, i Programmi Integrati di Intervento, i Piani Particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente, così come specificato dalle Disposizioni attuative del PGT. Nella convenzione urbanistica allegata il richiedente si impegna altresì all'esecuzione di opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale e/o alla cessione di aree per soddisfare gli standard minimi dovuti ai sensi di legge e quelli integrativi denominati "standard di qualità", secondo le disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi.

Art.3. **Elaborati costitutivi del Piano delle Regole**

1.3.1 Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

NORMATIVA DI PIANO		
DA PR	DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE	-
DA PR All	SCHEDE DI DETTAGLIO DEGLI AMBITI STRATEGICI E DI PIANIFICAZIONE	-
DC	DISPOSIZIONI ATTUATIVE COMUNI	-
ELABORATI CARTOGRAFICI		
PR 01A	TAVOLA DEL PIANO DELLE REGOLE: TERRITORIO COMUNALE NORD	1:5.000
PR 01B	TAVOLA DEL PIANO DELLE REGOLE: TERRITORIO COMUNALE SUD-OVEST	1:5.000
PR 01C	TAVOLA DEL PIANO DELLE REGOLE: TERRITORIO COMUNALE SUD-EST	1:5.000
PR 01 legenda	TAVOLA DEL PIANO DELLE REGOLE: LEGENDA	
PR 02	TIPOLOGIE DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E DI INTERESSE STORICO	1:2.000
PR 03	TAVOLA DI SINTESI GEOLOGICA E SISMICA	1:10.000
PR 04	CARTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE IDONEE ALLA TRASFORMAZIONE IN VERDE ARBORATO URBANO	1:10.000
PR 04 zoom A	CARTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE IDONEE ALLA TRASFORMAZIONE IN VERDE ARBORATO URBANO-ZOOM MOGLIA	1:3.000
PR 04 zoom B	CARTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE IDONEE ALLA TRASFORMAZIONE IN VERDE ARBORATO URBANO-ZOOM BONDANELLO	1:3.000
PR 05	MAPPA DI DEVASTAZIONE SISMICA	1:10.000

Art.4. **Classificazione del territorio**

1.4.1 Il Piano delle Regole identifica:

- A) il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) al cui interno sono distinti i tessuti insediativi prevalentemente omogenei rispetto alle funzioni, alle tipologie, alla morfologia, alla densità e al periodo di costruzione;*
- B) le aree di trasformazione urbana a completamento dei tessuti esistenti;*
- C) le aree destinate alla produzione agricola e di valore paesaggistico-ambientale;*
- D) le zone di salvaguardia, di tutela e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo 2. ARTICOLAZIONE TESSUTI E AMBITI

Art.1. Sistema urbano (Tessuto Urbano Consolidato)

2.1.1 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale:

- A) *NAF (Nucleo di Antica Formazione) Tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina, individuato alla carta di prima levatura IGM e riportato nel vigente PTCP della Provincia di Mantova;*
- B) *EV Edifici vincolati. Edifici di interesse storico architettonico segnalati dal P.G.T., sia in ambito urbano che agricolo;*
- C) *T1 Tessuto, prevalentemente residenziale e commerciale, di prima crescita urbana con caratteristiche simili al NAF;*
- D) *T2 Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani);*
- E) *T3 Tessuto residenziale composto da aggregazioni residenziali condominiali sviluppato in altezza disomogenea rispetto allo skyline urbano prevalente;*
- F) *T4 Tessuto caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali, artigianali commerciali, con caratteri formali disomogenei rispetto ai tessuti residenziali limitrofi;*
- G) *T5 Aree verdi con caratteristiche di parco o giardino.*

2.1.2 Tessuti consolidati con prevalente destinazione produttiva:

- A) *DT1 Tessuto misto, in ambito di consolidamento produttivo, posto in continuità col consolidato urbano caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive artigianali, direzionali e commerciale e dalla presenza di residenze legate all'attività, ma realizzate con morfologie completamente autonome;*
- B) *D2 Tessuto produttivo industriale-artigianale da consolidare sviluppatosi su iniziative di pianificazione dettagliata sia privata che pubblica;*

- C) D3 Distributori di carburante in ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale;*
- D) D4 Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale autonomo;*
- E) P.A. Piani Attuativi in corso di attuazione;*
- F) PCCR Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato a prevalente destinazione residenziale;*
- G) PCCP Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato a prevalente destinazione produttiva;*
- H) POR Ambiti sottoposti all'azione di rinnovamento urbano definiti dal Piano Organico di Ricostruzione (sisma 2012);*
- I) AC 1 Ambiti complessi soggetti a pianificazione concertata e negoziata con la PP BB Amministrazione e sorretta da pianificazione di dettaglio (PP; PR; PII);*
- J) PP Piano Particolareggiato "Sistema verde".*

Art.2. Ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato

2.2.1 Non sono compresi nel tessuto consolidato i seguenti ambiti:

- A) AG1 Ambiti agricoli di interazione;*
- B) AG2 Ambiti agricoli a valenza paesaggistica;*
- C) AG3 Ambiti agricoli a vocazione produttiva;*
- D) AG4 Ambiti agricoli di supporto della rete ecologica;*
- E) Edifici esistenti in ambito agricolo non più connessi all'attività, per abbandono, trasformazione. Ruderì;*
- F) Impianti zootecnici esistenti.*



Capo 3. **T.U.C. Prevalentemente residenziale**

Art.1. **Classificazione interventi, disciplina d'uso e prescrizioni (tessuti residenziali T)**

3.1.1 Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Si tratta dell'insieme dei tessuti che comprendono il nucleo storico e le successive addizioni. Tali tessuti hanno prevalente funzione residenziale, ma contengono anche un insieme di funzioni compatibili legate ad attività direzionali, commerciali, ricettive e di piccolo artigianato. La destinazione principale ammessa è quindi la funzione residenziale, compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva, le destinazioni con essa compatibili. Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione interna. Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico e olfattivo, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di parcheggi. A salvaguardia dell'integrità del tessuto e dei suoi caratteri è comunque vietata l'edificazione di capannoni per depositi o attività artigiane e l'uso di strutture costruttive prefabbricate distoniche rispetto ai caratteri dell'edificato esistente. Di seguito vengono disciplinate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nei singoli tessuti in cui è stata suddivisa questa parte del consolidato.

Art.2. **Deroghe agli indici di edificabilità**

3.2.1 In deroga da quanto previsto dalle presenti disposizioni, le volumetrie e le superfici determinate in base agli indici di edificabilità di cui ai successivi articoli, potranno essere incrementate secondo quanto disposto dalla normativa sovraordinata di settore vigente.

Art.3. **NAF (Nucleo di Antica Formazione): tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina**

3.3.1 Definizione

A) Il NAF individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi

intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Nella categoria di questo tessuto fanno parte anche aggregati o nuclei sparsi nei centri frazionali o in territorio agricolo. Tutti gli ambiti NAF sono da considerarsi aree a rischio archeologico e di massima valenza paesaggistica.

3.3.2 Obiettivi

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

3.3.3 Destinazioni funzionali

- A) PRINCIPALE: residenza.*
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commerciale per esercizi di vicinato, alberghiera; funzioni pubbliche; artigianato di servizio compatibile non molesto (riparazione cicli, laboratori di produzione di pane e pasticceria, acconciatori, ecc.). Per le funzioni accessorie o complementari non sono previste limitazioni percentuali rispetto alla funzione/destinazione principale, tranne che per l'artigianato di servizio e le attività commerciali che dovranno essere collocate al piano terra degli edifici. Potranno essere occupati anche i locali posti al primo piano, solo se direttamente collegati a quelli dell'attività presente al piano terra, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di accessibilità.*
- C) ESCLUSE: attività produttive industriali; attività artigianali moleste; attività di recupero, stoccaggio, trattamento rifiuti pericolosi e non pericolosi di ogni tipo e genere; attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita. Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.G.T. per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione; la ristrutturazione interna è ammessa solo per dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e complementari. Le destinazioni d'uso esistenti a carattere commerciale, ubicate ai piani terreni o primi piani degli edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, non sono mutabili per*

intervento diretto.

3.3.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- B) Sono altresì pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H) e la massima altezza di facciata (Hf).*

3.3.5 Modalità di intervento

- A) A seconda del valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale) gli edifici presenti nel NAF, puntualmente individuati nelle tavole del PGT, possono essere sottoposti ai seguenti interventi (ferma restando la possibilità di eseguire sempre interventi di manutenzione):*
- 1. restauro e risanamento conservativo: in presenza di edifici di valore storico e architettonico;*
 - 2. ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), con divieto di apportare modifiche formali e materiche ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada antistante la facciata principale: in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale;*
 - 3. ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da superfetazioni disomogenee, ecc.);*
 - 4. le modalità di intervento sopra enunciate valgono anche per edifici non puntualmente individuati dalla cartografia del PGT ma riconoscibili, a giudizio della Pubblica Amministrazione, come di interesse storico, architettonico, tipologico e paesaggistico. In tali casi il Comune ha facoltà,*

sulla base del parere della Commissione del Paesaggio, di definire le modalità di intervento coerenti con l'interesse specifico dell'edificio oggetto del titolo abilitativo edilizio.

- B) Con DCC n. 21 del 28/06/2014 è stato individuato l'ambito territoriale in cui non risulta applicabile la SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Tutto il territorio comunale inserito nel NAF fa parte dell'areale in cui la SCIA, limitatamente ai predetti tipi di intervento, è esclusa.

3.3.6 Condizioni cogenti

- A) È possibile l'intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali è consentita la sola ristrutturazione conservativa nei casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile, per i quali sarà possibile intervenire, mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.
- B) Tutti gli edifici ricompresi nel NAF, sono assoggettati all'obbligo di mantenimento dei caratteri storico architettonici di riconoscibilità formale di tutte le facciate e della copertura (sagoma del tetto, tipologia del manto di copertura, rilievi di facciata, cornici marcapiano, cornici di porte e finestre, zoccolature, bugnati ecc.).
- C) Sono fatti i salvi gli interventi di ricostruzione post sismica (sisma 2012) inquadrati nella speciale normativa commissariale, o realizzati o da realizzare in base alla Norma Straordinaria aggiunta alle NTA del PGT 2012.
- D) È esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. Le aree rese libere dai fabbricati fatiscenti demoliti saranno sistemate e mantenute a verde privato in maniera decorosa.
- E) L'intervento di recupero delle superfetazioni legittime è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato o equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato.
- F) Per gli edifici compresi nel NAF che non risultano congrui alle sue caratteristiche tipologico-formali, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi abbandonati e privi di valore storico-tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme, anche se non riconosciuti come tali dalla cartografia

di dettaglio del PGT. La congruità deve essere espressa a giudizio del Comune previa espressione di parere preventivo.

- G) Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o a equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato, nel quale saranno indicati anche gli aspetti materici e formali da rispettare per rendere le nuove edificazioni e sostituzioni omogenee ai caratteri formali e materici del NAF. Sono da considerarsi omogenei al NAF anche interventi riconducibili alle stilistiche formali del Movimento Moderno dell'Architettura.*
- H) È ammesso un incremento una tantum di superficie lorda di pavimento (Slp) massimo di 20 mq, esclusivamente per la realizzazione di vani destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici necessari.*

3.3.7 Piani particolareggiati e Piani di Recupero

- A) L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di redigere Piani Particolareggiati o Piani di Recupero e/o Ristrutturazione Urbanistica che interessano isolati o parti di isolati compresi nei NAF e nel T1 al fine di migliorare la fruizione pubblica del nucleo antico, ricostruire tessuti viari, indicare tipologie specifiche di intervento anche consentendo piccoli ampliamenti e sopralzi nel rispetto delle distanze preesistenti dai fabbricati esterni al perimetro di piano.*
- B) L'Amministrazione comunale si riserva di valutare Piani di Recupero e/o di Ristrutturazione Urbanistica (Rinnovo Urbano) proposti da soggetti privati. Gli interventi proposti dovranno conformarsi ai caratteri architettonici dell'edilizia circostante o al linguaggio formale del Movimento Moderno dell'Architettura.*
- C) In presenza di edifici classificati di interesse storico architettonico, interessati dal piano di recupero, gli eventuali ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali e quelli che si affacciano sulle strade pubbliche. L'unità minima di intervento per poter attivare un Piano di Recupero dovrà coinvolgere almeno due proprietà fondiarie adiacenti.*

3.3.8 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito NAF ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.
- B) Gli interventi incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, qualora non assoggettati a specifico titolo abilitativo edilizio (come ad esempio: rifacimento di intonaci o tinteggi modificativi dei colori o delle tonalità esistenti, sostituzione di serramenti modificativa del disegno, dei materiali o dei colori esistenti, applicazione o sostituzione di tende esterne modificative delle caratteristiche esistenti, elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici in ambito NAF sono subordinati all'espressione di parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio.

Art.4. EV: segnalazione di tutela per edifici vincolati ed edifici di interesse storico, architettonico, tipologico e ambientale segnalati dal PGT

3.4.1 Definizione

- A) Gli edifici classificati al titolo sono sottoposti allo stesso regime normativo del NAF. La classificazione degli edifici deriva dalla assunzione di vincoli precedentemente segnalati (archivi provinciali e regionali, PGT precedente).
- B) La segnalazione EV negli elaborati grafici del PGT deve intendersi estesa sull'intero complesso edilizio, limitatamente agli edifici che presentino i caratteri propri dello specifico ambito EV di PGT.

3.4.2 Obiettivi

- A) Massima tutela dell'edificio o dei gruppi di edifici che presentino caratteri propri dello specifico ambito EV di PGT.

3.4.3 Destinazioni funzionali

- A) *PRINCIPALE: residenza.*
- B) *COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato, funzioni pubbliche.*
- C) *ESCLUSE: attività produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali; attività produttive industriali, artigianali inquinanti e moleste con emissione di disturbo sonoro e/o olfattivo; attività di recupero, stoccaggio, trattamento rifiuti pericolosi e non pericolosi di ogni tipo e genere; attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita; sale gioco (bingo, tombola, ecc) e gioco automatico tramite macchine. Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del PGT per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli*

interventi di manutenzione; la ristrutturazione interna è ammessa solo per dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale. Le destinazioni d'uso esistenti a carattere commerciale, ubicate ai piani terreni o primi piani degli edifici non sono mutabili per intervento diretto.

3.4.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- B) Sono altresì pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H) e la massima altezza di facciata (Hf).*

3.4.5 Modalità di intervento

- A) A seconda del loro valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale) gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi:*
- 1. restauro e risanamento conservativo: in presenza di edifici di valore storico e architettonico;*
 - 2. ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), con divieto di apportare modifiche formali e materiche ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada antistante la facciata principale: in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale;*
 - 3. ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da superfetazioni disomogenee, ecc.);*
 - 4. le modalità di intervento sopra enunciate valgono anche per edifici non puntualmente individuati dalla cartografia del PGT ma riconoscibili, a giudizio della Pubblica*

Amministrazione, come di interesse storico, architettonico, tipologico e paesaggistico. In tali casi il Comune ha facoltà, sulla base del parere della Commissione del Paesaggio, di definire le modalità di intervento coerenti con l'interesse specifico dell'edificio oggetto del titolo abilitativo edilizio.

B) Con DCC n. 21 del 28/06/2014 è stato individuato l'ambito territoriale in cui non risulta applicabile la SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Tutti gli edifici EV presenti nel territorio comunale fanno parte dell'areale in cui la SCIA, limitatamente ai predetti tipi di intervento, è esclusa.

3.4.6 Condizioni cogenti

A) È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile, per i quali sarà possibile intervenire, mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.

B) Gli edifici EV sono assoggettati al mantenimento dei caratteri storico architettonici di riconoscibilità formale di tutte le facciate e della copertura (sagoma del tetto, tipologia del manto di copertura, rilievi di facciata, cornici marcapiano, cornici di porte e finestre, zoccolature, bugnati ecc.).

C) Sono fatti i salvi gli interventi di ricostruzione post sismica (sisma 2012) inquadrati nella speciale normativa commissariale, o realizzati o da realizzare in base alla Norma Straordinaria aggiunta alle NTA del PGT 2012.

D) È esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. Le aree rese libere dai fabbricati fatiscenti demoliti saranno sistemate e mantenute a verde privato in maniera decorosa.

E) L'intervento di recupero delle superfetazioni legittime è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato o equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato.

F) Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), sono

assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o a equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato, nel quale saranno indicati anche gli aspetti materici e formali da rispettare per rendere le nuove edificazioni e sostituzioni omogenee ai caratteri formali e materici del NAF. Sono da considerarsi omogenei al NAF anche interventi riconducibili alle stilistiche formali del Movimento Moderno dell'Architettura.

- G) È ammesso un incremento una tantum di superficie lorda di pavimento (Slp) massimo di 20 mq, esclusivamente per la realizzazione di vani destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici necessari e a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici*
- H) È fatta salva la disciplina eventualmente più restrittiva a cui sono assoggettati gli edifici EV in base all'ambito di PGT in cui ricadono.*
- I) Portici esistenti da salvaguardare: sono individuati nel centro del capoluogo, lungo l'asse principale del vecchio centro. Ogni tipo di intervento consentito in questo sito deve prevedere la presenza di portici al piano terreno, allineati a quelli preesistenti, con larghezza ed altezza uguali a quelli adiacenti;*

3.4.7 Valutazione di impatto paesistico.

- A) Gli interventi ammessi per gli edifici EV ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*
- B) Gli interventi incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, qualora non assoggettati a specifico titolo abilitativo edilizio (come ad esempio: rifacimento di intonaci o tinteggi modificativi dei colori o delle tonalità esistenti, sostituzione di serramenti modificativa del disegno, dei materiali o dei colori esistenti, applicazione o sostituzione di tende esterne modificative delle caratteristiche esistenti, elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici EV sono subordinati all'espressione di parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio.*

Art.5. T1: tessuto, prevalentemente residenziale e commerciale, di prima crescita urbana con caratteristiche simili al NAF

3.5.1 Definizione

- A) Si tratta di tessuti caratterizzati prevalentemente da cortine con struttura tipo-morfologica simile a quella del NAF.*

3.5.2 Obiettivi

- A) Tutela dei caratteri morfologici del tessuto e degli edifici che lo compongono.*

3.5.3 Destinazioni funzionali

- A) PRINCIPALE: residenza.*
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato, funzioni pubbliche.*
- C) ESCLUSE: destinazioni produttive industriali, attività artigianali inquinanti incompatibili con le funzioni residenziali; medie e grandi strutture di vendita commerciali; sale gioco (bingo, tombola, ecc) e gioco automatico tramite macchine; attività di raccolta, stoccaggio e trattamento rifiuti di qualsiasi tipo.*

3.5.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- B) Sono altresì pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H) e la massima altezza di facciata (Hf).*

3.5.5 Modalità di intervento.

- A) A seconda del loro valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale) gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi:*
- 1. restauro e risanamento conservativo: in presenza di edifici di valore storico e architettonico;*
 - 2. ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), con divieto di apportare modifiche formali e materiche ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada antistante la facciata principale: in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale;*
 - 3. ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le*

innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da sovrapposizioni disomogenee, ecc.);

4. le modalità di intervento sopra enunciate valgono anche per edifici non puntualmente individuati dalla cartografia del PGT ma riconoscibili, a giudizio della Pubblica Amministrazione, come di interesse storico, architettonico, tipologico e paesaggistico. In tali casi il Comune ha facoltà, sulla base del parere della Commissione del Paesaggio, di definire le modalità di intervento coerenti con l'interesse specifico dell'edificio oggetto del titolo abilitativo edilizio.

B) Con DCC n. 21 del 28/06/2014 è stato individuato l'ambito territoriale in cui non risulta applicabile la SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Tutto il territorio comunale inserito nel T1 fa parte dell'areale in cui la SCIA, limitatamente ai predetti tipi di intervento, è esclusa.

3.5.6 Condizioni cogenti

A) È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile, per i quali sarà possibile intervenire, mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo edilizio abilitativo richiesto.

B) Tutti gli edifici ricompresi nel T1, sono assoggettati all'obbligo di mantenimento dei caratteri storico architettonici di riconoscibilità formale di tutte le facciate e della copertura (sagoma del tetto, tipologia del manto di copertura, rilievi di facciata, cornici marcapiano, cornici di porte e finestre, zoccolature, bugnati ecc.).

C) Sono fatti i salvi gli interventi di ricostruzione post sismica (sisma 2012) inquadrati nella speciale normativa commissariale, o realizzati o da realizzare in base alla Norma Straordinaria aggiunta alle NTA del PGT 2012.

- D) E' esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. Le aree rese libere dai fabbricati fatiscenti demoliti saranno sistemate e mantenute a verde privato in maniera decorosa.*
- E) L'intervento di recupero delle superfetazioni legittime è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato o equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato.*
- F) Per gli edifici compresi nel T1 che non risultano congrui alle sue caratteristiche tipologico-formali, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi abbandonati e privi di valore storico-tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme, anche se non riconosciuti come tali dalla cartografia di dettaglio del PGT. La congruità deve essere espressa a giudizio del Comune previa espressione di parere preventivo.*
- G) Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia che non comporti sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o a equipollente titolo abilitativo edilizio convenzionato, nel quale saranno indicati anche gli aspetti materici e formali da rispettare per rendere le nuove edificazioni e sostituzioni omogenee ai caratteri formali e materici del T1. Sono da considerarsi omogenei al T1 anche interventi riconducibili alle stilistiche formali del Movimento Moderno dell'Architettura.*
- H) È ammesso un incremento una tantum di superficie lorda di pavimento (Slp) massimo di 20 mq, esclusivamente per la realizzazione di vani destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici necessari.*

3.5.7 Piani particolareggiati e Piani di Recupero

- A) L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di redigere Piani Particolareggiati o Piani di Recupero e/o Ristrutturazione Urbanistica che interessano isolati o parti di isolati compresi nei NAF e nel T1 al fine di migliorare la fruizione pubblica del nucleo antico, ricostruire tessuti viari, indicare tipologie specifiche di intervento anche consentendo piccoli ampliamenti e sopralzi nel rispetto delle distanze preesistenti dai fabbricati esterni al perimetro di piano. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare Piani di Recupero e/o di Ristrutturazione Urbanistica*

(Rinnovo Urbano) proposti da soggetti privati. Gli interventi proposti dovranno conformarsi ai caratteri architettonici dell'edilizia circostante o al linguaggio formale del Movimento Moderno dell'Architettura. In presenza di edifici classificati di interesse storico architettonico, interessati dal piano di recupero, gli eventuali ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali e quelli che si affacciano sulle strade pubbliche. L'unità minima di intervento per poter attivare un Piano di Recupero dovrà coinvolgere almeno due proprietà fondiari adiacenti.

3.5.8 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito T1 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.
- B) Gli interventi incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, qualora non assoggettati a specifico titolo abilitativo edilizio (come ad esempio: rifacimento di intonaci o tinteggi modificativi dei colori o delle tonalità esistenti, sostituzione di serramenti modificativa del disegno, dei materiali o dei colori esistenti, applicazione o sostituzione di tende esterne modificative delle caratteristiche esistenti, elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici in ambito T1 sono subordinati all'espressione di parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio.

Art.6. T2: tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)

3.6.1 Definizione

- A) *Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana. Si distinguono ville con giardino appartenenti al periodo "floreale" che sono trattate e ricondotte dalla cartografia di piano con la sigla EV e ricondotte alla norma specifica.*

3.6.2 Obiettivi

- A) Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica.

3.6.3 Destinazioni funzionali

- A) *PRINCIPALE: residenza*
- B) *COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale; commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti); artigianato di servizio compatibile non molesto; funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio; sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.*
- C) *ESCLUSE: attività produttive industriali, attività artigianali moleste; attività commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita; sale gioco (bingo, tombola, ecc.) e gioco automatico tramite macchine; attività di raccolta, stoccaggio e trattamento rifiuti di qualsiasi tipo.*

3.6.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) *La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- B) *Ove però questa non raggiunga l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.*
- C) *I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PGT precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai Piani Attuativi da cui derivano.*
- D) *Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente paragrafo l'edificazione nel tessuto T2 è regolata anche dai seguenti parametri:*
1. *Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;*
 2. *N° massimo di piani fuori terra = 3, oltre eventuale mansarda ricavabile senza alterare il valore della pendenza tipica del tetto pari al 35% massimo;*
 3. *H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50;*
 4. *Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00.*

3.6.5 Modalità di intervento

- A) *Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento.*
- B) *Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova*

costruzione secondo gli indici e parametri di ambito.

3.6.6 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito T2 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.7. T3: tessuto residenziale a corona della città storica composto da aggregazioni residenziali condominiali sviluppato in altezza disomogenea rispetto allo skyline urbano prevalente con impianto urbanistico e tipologico disomogeneo

3.7.1 Definizione

- A) Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria elevata costituita da tipologie costruttive miste pluripiano, esito di edificazione spontanea priva di un disegno urbanistico e tipologie costruttive unitarie.*

3.7.2 Obiettivi

- A) Favorire la riqualificazione dei singoli edifici.*

3.7.3 DESTINAZIONI FUNZIONALI

- A) PRINCIPALE: residenza*
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale; commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti); artigianato di servizio compatibile non molesto; funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della S_{lp} dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.*
- C) ESCLUSE: attività produttive industriali; attività artigianali moleste; attività commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita; sale gioco (bingo, tombola, ecc.) e gioco automatico tramite macchine; attività di raccolta, stoccaggio e trattamento rifiuti di qualsiasi tipo.*

3.7.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*

- B) Ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.*
- C) Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel presente articolo l'edificazione nel tessuto T3 è regolata anche dai seguenti parametri:*
- a. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.*
 - b. N° massimo di piani fuori terra = 3, oltre eventuale mansarda ricavabile senza alterare il valore della pendenza tipica del tetto pari al 35% massimo;*
 - c. H massima = m 10,50;*
 - d. Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00.*

3.7.5 Modalità di intervento

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento.*
- B) Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito.*

3.7.6 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito T3 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.8. **T4: tessuto caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali, artigianali commerciali, con caratteri formali disomogenei rispetto ai tessuti residenziali limitrofi**

3.8.1 Definizione

- A) Si tratta di formazioni edilizie a carattere produttivo industriale-artigianale-commerciale incluse nell'edificazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.*

3.8.2 Obiettivi

- A) Sostituzione o riqualificazione edilizia e urbanistica degli edifici e delle dotazioni impiantistiche e delle dotazioni urbane (marciapiedi, spazi verdi e parcheggi).*
- B) Esecuzione di lavori di miglioramento impiantistico al fine di*

diminuire sensibilmente eventuali emissioni dannose in atmosfera e di inquinamento sonoro.

3.8.3 Destinazioni funzionali, parametri urbanistici

- A) Le destinazioni funzionali sono quelle esistenti alla data di approvazione del PGT.*
- B) In caso di abbandono o dimissione dell'attività questo tessuto assume automaticamente le caratteristiche, i parametri, gli indici e le destinazioni funzionali previste per il tessuto T2. La conversione dovrà essere sorretta da Permesso di Costruire Convenzionato o pianificazione di dettaglio (Piani di recupero o piani di recupero urbano e ristrutturazione urbanistica).*

3.8.4 Modalità di intervento

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria o superficie coperta, fatti salvi i diritti acquisiti mediante convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore del PGT.*

3.8.5 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito T4 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.9. **T5: segnalazione di tutela per aree verdi con caratteristiche di parco o giardino**

3.9.1 Definizione

- A) Si tratta di aree già individuate dal precedente PGT e caratterizzate per l'unicità dell'impianto del verde ed utili a rafforzare la funzione ecologica del PGT nel consolidato.*
- B) Sono aree private prive di capacità edificatoria.*

3.9.2 Obiettivi

- A) Mantenimento decoroso dell'impianto del verde in tutti i suoi elementi costituenti.*

3.9.3 Disciplina

- A) Nelle aree T5, in generale, non sono ammessi interventi di*

eliminazione o riduzione del patrimonio arboreo esistente, eccetto che per motivi di sicurezza, incolumità pubblica o privata.

- B) Gli interventi di eliminazione, riduzione o sostituzione del patrimonio arboreo esistente, qualora ammissibili, sono subordinati all'ottenimento di idonea Autorizzazione rilasciata dal Comune, previa espressione del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.*
- C) La documentazione allegata all'istanza di Autorizzazione di cui al paragrafo precedente deve comprendere una perizia asseverata di tecnico abilitato competente (dottore agronomo, dottore forestale, perito agrario, agrotecnico ed equipollenti), in cui siano attestate la liceità e l'opportunità dell'intervento, nonché l'adeguatezza delle modalità di intervento rispetto agli obiettivi stabiliti dalla presente norma.*
- D) Qualora nell'Autorizzazione venga prescritta la sostituzione di esemplari arborei, dovranno essere tempestivamente consegnate al Comune una prima Comunicazione, supportata da esaustiva documentazione fotografica, attestante l'avvenuta corretta piantumazione, nonché una seconda Comunicazione, parimenti supportata da esaustiva documentazione fotografica, attestante l'avvenuto corretto futuro sviluppo del complessivo impianto al termine del terzo anno di vita.*



Capo 4. Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione non residenziale

Art.1. Classificazione interventi, disciplina d'uso e prescrizioni

4.1.1 Si tratta dell'insieme dei tessuti produttivi, industriali, artigianali, commerciali in ambiti edificati od in via di completamento e di alcune realtà specifiche normate singolarmente.

Art.2. DT1: tessuto misto in ambito produttivo

4.2.1 Definizione

A) Si trattasi del primo tessuto industriale/artigianale mogliese caratterizzato dalla sue estensione lineare in affaccio sulla strada Provinciale Moglia-Quistello-San Benedetto Po. Il tessuto è costituito da lotti di media dimensione caratterizzato da una forte presenza residenziale in termini dimensionali, edificata come casa del proprietario dell'attività e del personale di custodia.

4.2.2 Obiettivi

A) Accelerare il superamento della crisi del settore produttivo concedendo la possibilità di dividere e caratterizzare le unità formate a diversa destinazione, in quanto molti di questi edifici sono utilizzati come residenza, mentre le attività produttive risultano diffusamente abbandonate.

B) Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, implementazione del verde e miglioramento delle condizioni ecologiche.

4.2.3 Distacco delle destinazioni

A) In quest'ambito è possibile operare frazionamenti catastali che prevedano la divisione delle aree secondo la destinazione effettiva sino a rendere alienabile la parte residenziale e la parte produttiva a soggetti diversi.

4.2.4 Obblighi ed oneri

A) Le unità residenziali saranno considerate comunque incongrue rispetto al tessuto prevalente e pertanto non espandibili e/o modificabili.

B) Il frazionamento catastale e/o la successiva alienazione della parte residenziale o di quella produttiva, comunque il distacco delle destinazioni, sono assoggettati all'obbligo di presentazione di idonea comunicazione al Comune (CILA), comprensiva dell'attestazione di versamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto.

C) In caso di alienazione della sola parte residenziale, sarà dovuta al Comune la differenza della quota di oneri di urbanizzazione pari alla differenza in più tra destinazione residenziale e destinazione produttiva. Il calcolo dovrà essere basato sui valori attuali e tenere conto di eventuali pagamenti eseguiti in passato. Il versamento potrà essere eseguito indifferentemente dalla parte venditrice o dalla parte acquirente o da entrambe per quota di competenza

decise in sede di accordo preliminare e dovrà essere eseguito prima dell'atto di trasferimento che darà atto delle somme corrisposte all'Amministrazione Comunale e di chi ha eseguito il saldo citando il numero di protocollo e data della quietanza rilasciata.

- D) In caso di attivazione della procedura speciale di distacco di destinazioni di cui al presente articolo, il proprietario del lotto produttivo, contestualmente all'attivazione della procedura medesima, dovrà applicare le migliori tecnologie al fine di ridurre ogni emissione molesta, presentando, qualora necessario, idoneo titolo abilitativo edilizio.*
- E) In caso di attivazione della procedura speciale di distacco di destinazioni di cui al presente articolo, il proprietario del lotto residenziale, contestualmente all'attivazione della procedura medesima, dovrà implementare le dotazioni scoperte con impianti di verde a mitigazione dell'inclusione in area produttiva, presentando, qualora necessario, idoneo titolo abilitativo edilizio.*

4.2.5 Destinazioni funzionali

- A) AMMESSE E COMPATIBILI: residenza; terziario direzionale senza limiti di SLP nell'ambito dell'edificio esistente; attività commerciale per piccoli esercizi di vendita compatibili con la presenza produttiva o esercizi di esposizione e vendita per merci ingombranti a consegna differita.*
- B) ESCLUSE: attività produttive di raccolta, trattamento e commercio di materiali solidi o liquidi di rifiuto, pericolosi e non pericolosi; attività legate all'agricoltura, salvo l'attività di vendita di parti di ricambio di mezzi e macchine agricole; attività moleste, dannose e/o inquinanti.*

4.2.6 Fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici

- A) Per gli edifici residenziali, la fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- B) Per gli edifici produttivi, l'utilizzazione fondiaria massima è pari alla superficie lorda di pavimento (Slp) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.*
- C) Per gli edifici residenziali e produttivi, sono altresì pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza*

dell'edificio (H) e la massima altezza di facciata (Hf).

4.2.7 Modalità di intervento

- A) *In mancanza dell'attivazione della procedura speciale di distacco di destinazioni di cui al presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Nell'eventualità di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), l'intervento dovrà prevedere, con riferimento alla parte produttiva, un sensibile miglioramento estetico rispetto all'esistente, migliori condizioni interne di lavoro dal punto di vista igienico sanitario, l'adozione di misure tecniche volte ad azzerare o ridurre sensibilmente le emissioni in atmosfera di gas climalteranti e nocivi e il disturbo sonoro.*
- B) *In caso di attivazione della procedura speciale di distacco di destinazioni di cui al presente articolo, per gli edifici residenziali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Nell'eventualità di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), dovrà in ogni caso osservarsi il rispetto di tutte le distanze minime, alla stregua degli interventi di nuova costruzione.*
- C) *In caso di attivazione della procedura speciale di distacco di destinazioni di cui al presente articolo, per gli edifici residenziali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Nell'eventualità di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), dovrà in ogni caso osservarsi il rispetto di tutte le distanze minime, alla stregua degli interventi di nuova costruzione. Nella medesima eventualità l'intervento dovrà prevedere un sensibile miglioramento estetico rispetto all'esistente, miglior condizioni interne di lavoro dal punto di vista igienico sanitario, l'adozione di misure tecniche volte ad azzerare o ridurre sensibilmente le emissioni in atmosfera di gas climalteranti e nocivi e il disturbo sonoro.*

4.2.8 Valutazione di impatto paesistico

- A) *Gli interventi ammessi nell'ambito DT1 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.3. D2: tessuto produttivo di completamento dell'edificazione produttiva esistente, esito di pianificazioni pubbliche e private caratterizzati prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale e commerciale e terziaria

4.3.1 Definizione

A) Si tratta di tessuto produttivo di completamento dell'edificazione produttiva esistente, esito di pianificazioni pubbliche e private caratterizzati prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale e commerciale e terziaria.

4.3.2 Obiettivi

A) Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, implementazione del verde e miglioramento delle condizioni ecologiche.

4.3.3 Destinazioni funzionali

A) PRINCIPALI: impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti.

B) COMPATIBILI: depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame), nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; abitazioni pertinenziali; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo.

C) ESCLUSE: nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme; medie e grandi strutture di vendita commerciale; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti solidi o liquidi pericolosi o non pericolosi; attività inquinanti, moleste, dannose.

4.3.4 Utilizzazione fondiaria, parametri edificatori

A) U_f = indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq;

B) R_c = rapporto di copertura massimo pari a 65% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;

C) H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50 (con possibili eccezioni esclusivamente per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili).

4.3.5 Modalità di intervento

A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

4.3.6 Abitazioni pertinenziali

A) È possibile realizzare abitazioni in numero di non più di un alloggio per ciascun impianto, ad uso del custode o del titolare dell'azienda con una Slp massima di mq 80. Le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

B) Tali unità oltre che ad essere costruite in aderenza con le strutture produttive o integrate all'interno di quest'ultima dovranno comunque essere legate all'attività tramite vincolo di pertinenzialità notarile registrato all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.3.7 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell'ambito D2 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.4. D3: distributori di carburanti e impianti di lavaggio veicoli compresi nel tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale

4.4.1 Definizione

A) Si tratta di localizzazioni puntiformi e con aspetti formali oltreché funzionali, avulsi dal tessuto su cui ricadono.

4.4.2 Obiettivi

A) Favorire la bonifica e la riconversione di impianti contrastanti con le funzioni adiacenti.

4.4.3 Disciplina

A) Tali aree e impianti sono da considerare contrastanti con le funzioni adiacenti e pertanto destinati ad essere riconvertiti in aree residenziali compatibili con quelle confinanti e relative destinazioni funzionali.

B) Per questi impianti non sarà possibile il rinnovo delle licenze

commerciali, delle licenze d'uso, convenzioni o concessioni dopo la loro scadenza.

- C) La riconversione dovrà avvenire tramite il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato. Si potrà ricorrere anche a piano di Recupero su richiesta del privato avente titolo. I limiti edificatori saranno assunti dalla qualifica urbanistica delle aree contermini.*
- D) Per quanto riguarda la applicazione del regime di controllo e autorizzazione paesistica si rimanda alla norma specifica contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

4.4.4 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito D3 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.5. **D4: tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale**

4.5.1 Definizione

- A) Si tratta di tessuti privi di carattere unitario frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.*

4.5.2 Obiettivi

- A) Garantire la permanenza dell'attività favorendo le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei, implementare del verde e miglioramento delle condizioni ecologiche.*

4.5.3 Destinazioni funzionali

- B) PRINCIPALE: commercio per piccole e medie strutture di vendita (consentite solo le medie e grandi strutture esistenti alla data di entrata in vigore del PGT).*
- C) COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: attrezzature ricettive; artigianato di servizio; attività direzionale; residenza esclusivamente legata all'attività commerciale.*
- D) ESCLUSE: attività industriali e artigianali non compatibili; attività moleste e inquinanti; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti solidi o liquidi pericolosi o non pericolosi.*

4.5.4 Utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici

- A) U_f = indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,50 mq/mq*
- B) R_c = rapporto di copertura massimo pari al 50% della Superficie fondiaria;*
- C) H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50 (con possibili eccezioni esclusivamente per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili);*
- D) Distanza minima dai confini di proprietà = m 10,00.*

4.5.5 Modalità di intervento

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.*
- B) Interventi di ampliamento di S_{lp} superiori al 10% dell'esistente e di nuova costruzione sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale dovranno essere affrontate le problematiche relative al reperimento dei parcheggi necessari e al controllo della funzionalità viabilistica.*
- C) Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione devono prevedere, nell'ambito della superficie filtrante di cui alle Disposizioni Comuni, una adeguata piantumazione di alberi e arbusti di mitigazione.*

4.5.6 Piani di Recupero

- A) I privati proprietari di unità immobiliari commerciali D4 inclusi in contesti di aree prevalentemente residenziali possono proporre lo studio di Piani di Recupero al fine attuare azioni di rinnovo urbano con cambio della destinazione esistente in tessuti funzionali con destinazioni a carattere residenziale e compatibili previa bonifica dell'area. In questo caso potranno essere utilizzate le densità edilizie medie rilevabili nei tessuti contermini.*
- B) Per gli edifici commerciali D4 inclusi in contesti di aree prevalentemente produttive vale la stessa possibilità di cui al paragrafo precedente: in questo caso però, la riconversione sarà orientata verso funzioni produttive.*

4.5.7 Valutazione di impatto paesistico

- A) *Gli interventi ammessi nell'ambito D4 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.6. AC1: area di “completamento complesso” soggetto a pianificazione concertata con PA

4.6.1 Definizione

- A) *Si tratta di un ambito di margine che necessita di azione concertata con la P.A. per complessità delle destinazioni, la presenza di aree a rischio di degrado, la mancanza di urbanizzazioni, l'adeguamento delle dotazioni pubbliche prevedendo anche fuori comparto. L'azione può interessare anche aree non comprese nel perimetro individuato nel PGT ma appartenenti alle stesse proprietà o di proprietà pubblica.*

4.6.2 Indicazioni cogenti

- A) *Per questa sua particolarità l'ambito dovrà essere regolato da Programma Integrato di Intervento, senza comunque escludere l'utilizzo del Piano Particolareggiato (di iniziativa pubblica) , in questo caso però non sarà possibile estendere la concertazione ad ambiti pubblici o privati al di fuori del perimetro individuato nel PGT.*
- B) *In caso di attuazione mediante PII tutti gli indici, parametri e cessioni saranno regolate dallo stesso PII, con la sola limitazione di non superare un It massimo di 3,00 mc/mq.*
- C) *Nel caso di attuazione tramite Piano di Ristrutturazione Urbanistica o Rinnovo Urbano di iniziativa privata, dovranno rispettarsi i seguenti indici e parametri:*
- 1. If = indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 2,5 mc/mq;*
 - 2. Ic = indice di compensazione pari al 50% di Superficie fondiaria;*
 - 3. H = altezza massima dell'edificio pari a m10.50 per un massimo di 3 piani fuori terra con l'eventuale aggiunta di mansarda in sottotetto.*

4.6.3 Destinazioni d'uso

- A) *Il regime delle destinazioni d'uso sarà uguale a quello del tessuto*

T2.

B) Si ribadisce l'esclusione delle medie strutture di vendita commerciale, delle attività industriali, delle attività artigianali moleste e inquinanti, delle specifiche attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti liquidi o solidi di qualsiasi tipo.

4.6.4 Valutazione di impatto paesistico

B) Gli interventi ammessi nell'ambito AC1 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.7. **PCC: ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato**

4.7.1 Definizione

A) Alcuni interventi edilizi sono, per prescrizione del Piano delle Regole, attuabili esclusivamente a seguito di assoggettamento a convenzione con l'Ente Pubblico. Trattasi generalmente di aree interstiziali al consolidato rimaste prive di urbanizzazione, con urbanizzazioni incomplete o da adeguare/potenziare o necessitanti di particolari manutenzioni o per le quali si rende comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'edificazione.

4.7.2 Titolo abilitativo edilizio convenzionato. Rinvio

A) Per la definizione e la disciplina del "titolo abilitativo edilizio convenzionato" si rinvia alla norma di cui Disposizioni Comuni del PGT.

4.7.3 Obiettivi

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

4.7.4 Destinazioni funzionali

A) Secondo l'appartenenza funzionale dei vari ambiti fatte salve le successive disposizioni specifiche per i singoli immobili interessati.

B) In ogni caso, sono sempre escluse le attività commerciali per grandi e medie strutture di vendita, le attività industriali, le attività artigianali inquinanti e moleste, le attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti solidi o liquidi di qualsiasi tipo pericolosi e

non pericolosi.

4.7.5 Fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici

A) Secondo l'appartenenza funzionale dei vari ambiti fatte salve le successive disposizioni specifiche per i singoli immobili interessati.

4.7.6 Modalità di intervento

A) La convenzione a corredo del titolo abilitativo edilizio convenzionato stabilirà le opere di urbanizzazione a carico del richiedente e le modalità di cessione delle aree per servizi e ogni altra eventuale clausola aggiuntiva specifica indicata nelle successive disposizioni specifiche per i singoli immobili interessati.

4.7.7 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell'ambito PCC ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.8. **POR: interventi speciali di ricostruzione**

4.8.1 Definizione

A) Con questa sigla nelle tavole del PGT vengono identificati gli interventi speciali di ricostruzione sismica di singoli edifici o di ambiti urbani complessi, autorizzati dall'apposita ordinanza del commissario regionale delegato Sisma 2012.

B) Il PGT recepisce e conferma la localizzazione degli interventi.

4.8.2 Normativa di riferimento.

A) Ordinanza del Commissario Delegato per l'Emergenza Sisma n. 359 del 29/11/2017;

B) Ordinanza del Commissario Delegato per l'Emergenza Sisma n. 401 del 29/06/2018;

C) Delibera di Giunta Regionale n. 2 del 04/01/2018.

4.8.3 Precisazioni

A) Solamente in funzione consultiva si allegano alle tavole del PGT le tavole e le schede del POR (Piano Organico di Ricostruzione). Tuttavia il POR ha una propria cogenza differente dal quella del PGT e gli interventi edilizi individuati al suo interno, prevalgono

sulle norme di tessuto o di ambito del PGT. Il POR si compone di tre classi di intervento:

1. Classe A: interventi di competenza pubblica interamente finanziati dalla Regione Lombardia;
2. Classe B: interventi a carattere misto pubblico privato con finanziamento Regionale al massimo pari al 50% della somma individuata in sede di redazione del Piano;
3. Classe C: interventi a carattere privato con modalità di intervento proprie ma non finanziabili direttamente.

B) I privati proprietari degli ambiti ricompresi nella classe C, qualora manifestassero la volontà di intervenire con modalità differenti dovranno presentare istanza di esclusione al Comune e Alla struttura commissariale regionale, la quale si esprimerà tramite apposita ordinanza.

Art.9. PP: Sistema Verde

4.9.1 Definizione

A) Con la denominazione di Sistema Verde si fa riferimento ad un'area in ambito agricolo, non destinata all'agricoltura produttiva, ma bensì alla formazione di un bosco "urbano", con funzione ecologica e di supporto alle rete verde Provinciale e Regionale. L'area è quindi inedificabile dal momento dell'adozione del presente PGT. L'Amministrazione si riserva la facoltà di acquisire gli appezzamenti compresi nel perimetro interamente o per parti anche utilizzando meccanismi di compensazione e/o perequazione esterna agli ambiti di trasformazione, ai Piani Attuativi del Piano delle Regole, ai PCC.

B) La pianificazione urbanistica dell'ambito avverrà tramite Piano Particolareggiato nel quale oltre la progettazione dell'impianto vegetale verranno stabilite le norme di tutela dell'area per gli anni previsti per l'attecchimento e successivi. Dopodiché la gestione manutentiva, il controllo della crescita, gli abbattimenti passeranno sotto il controllo della Guardia di Finanza-Corpo Forestale di Stato.



Capo 5. **AMBITI NON COMPRESI NEL T.U.C.**

Art.1. **Classificazione interventi, disciplina d'uso e prescrizioni**

5.1.1 Si tratta dell'insieme degli ambiti destinati ad ospitare le attività agricole. Al fine di conservare gli elementi tipici dell'edificato agricolo che costituisce una componente fondamentale del paesaggio agrario e quindi di uno degli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio locale, vengono prescritte alcune norme comuni all'edificazione in ambito agricolo. Come principio comune, le seguenti norme delineano il contenimento del consumo di suolo negli ambiti non compresi nel tessuto urbano consolidato.

Art.2. **Norme generali per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio**

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

A) Le costruzioni devono rispettare gli allineamenti, gli orientamenti, i tracciati, i versanti e le direzioni d'accesso agli edifici, gli impianti morfologici e tipologici degli insediamenti preesistenti, inserendosi in modo architettonicamente corretto ed adeguato rifacendosi per quanto possibile alle tipologie, ai particolari edilizio - architettonici ed alle sagome edilizie tradizionali o preesistenti.

B) Va perseguita complessivamente una percezione paesaggistica di sostanziale conservazione, recupero e riproposizione delle masse volumetriche tradizionali e componenti gli impianti originali delle corti.

C) Vanno salvaguardati gli spazi liberi aperti di definizione delle corti medesime, in particolare quelli interni, le aie e le alberature esistenti e, nel caso di assenza di alberature o di estirpazione di essenze minori o di scarsa importanza ai fini paesaggistico-ambientali, concordando con le autorità comunali congrue nuove piantumazioni, contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire o presentazione di denunce d'inizio attività.

5.2.2 Per quanto possibile e salvo diverse dimostrazioni, sono inoltre da adottarsi i seguenti criteri ed accorgimenti, in particolare in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente:

- A) qualora vi sia preesistenza di archi e volte, questi sono da ripristinarsi o riproporsi come sono da conservare, ripristinare o riproporsi, per quanto possibile, distribuzione e dimensione delle finestre e porte preesistenti;*
- B) i corpi tecnici (per esempio a causa dell'inserimento di ascensori e montacarichi) che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura non sono consentiti, fatta esclusione di comignoli, antenne o simili;*
- C) non sono ammessi sfalsamenti delle falde dei tetti di copertura, nonché la formazione di terrazzi all'esterno del profilo di falda, inoltre debbono essere adottate le pendenze dei tetti caratteristiche della zona, i manti di copertura dovranno essere tendenzialmente in coppi o comunque in cotto e i canali di gronda in rame;*
- D) per quanto concerne la finitura dei paramenti esterni degli edifici è preferibile che complessivamente risulti una completa realizzazione e comunque una netta prevalenza di parti intonacate; tuttavia la realizzazione di murature e paramenti in mattoni faccia vista è ammessa in una percentuale minima legate esclusivamente alle letture delle preesistenze, salvo diverso puntuale provvedimento della Commissione per il Paesaggio;*
- E) le tinteggiature esterne devono essere effettuate con tinte tradizionali, con esclusione di rivestimenti plastici o simili, utilizzando obbligatoriamente rivestimenti che consentano la traspirazione delle murature, quali tinteggiature a calce, silicati o simili; i colori da usarsi devono comunque essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;*
- F) gli elementi in ferro, quali inferriate, ringhiere, cancelli, ecc. devono essere conservati o, per quanto possibile, riproposti;*
- G) nel caso si presentino elementi architettonici e decorativi vari di rilievo, quali cornicioni, capitelli, zoccoli, camini, abbaini, pozzi in pietra, forni, colonne, pavimentazioni esterne in cotto, ecc. o quali affreschi, lapidi, edicole, statue o statuette votive, pietre con datazioni, meridiane, fontane, muri di recinzione in mattoni e tutti gli elementi tipici tradizionali della civiltà contadina locale, questi vanno per quanto possibile ripristinati e salvaguardati;*
- H) la chiusura e le recinzioni delle corti e degli insediamenti edificati è*

ammessa mediante la formazione di siepi, muri o muretti lasciati a vista o intonacati, di natura e disegno semplice in armonia a quelli tradizionalmente presenti sul territorio locale, eventualmente con sovrapposte reti metalliche tese su montanti in ferro o cancellate a disegno semplice, per lo più essenzialmente costituite da una serie di aste in ferro verticali;

l) per le pavimentazioni delle aree di pertinenza è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni drenanti: non è ammesso l'uso dell'asfalto e cemento.

5.2.3 Al fine di dimostrare e verificare le condizioni di cui ai precedenti punti potrà risultare opportuno, a richiesta dei Responsabili delle strutture preposte (SUAP, Area Tecnica), istruire preventivamente le rispettive pratiche edilizie, documentando fotograficamente lo stato di fatto dei luoghi d'intervento e, contestualmente alla presentazione dei progetti, integrare la pratiche edilizie allegando schizzi prospettici, fotomontaggi o qualsiasi altro elaborato o mezzo (relazione specifica dettagliata, riprese in videocassetta, ecc.) idoneo ad intendere gli impatti visivi reali dei vari interventi in relazione alle preesistenze e al contesto limitrofo. Su tutte le tipologie di edifici sopra specificati (utilizzati e non utilizzati, in funzione della conduzione dei fondi) è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici totalmente integrati sulle falde giustamente orientate anche in presenza di particolari vincoli riguardanti gli interventi edilizi (restauro, risanamento conservativo, ecc.), previo parere della Commissione del Paesaggio ove necessario.

5.2.4 Contemporaneamente alla realizzazione di ogni nuova costruzione devono essere adeguatamente mitigati mediante la realizzazione di siepi campestri miste naturaliformi pluristratificate, caratterizzate dalla presenza sia di essenze autoctone arboree con circonferenza minima di 18 cm, sia di essenze autoctone arbustive con altezza minima di 1,50 metri. La quantità minima delle specie arboree da impiantare è fissata in un albero ogni 10 mq di superficie coperta (Sc) in progetto e dovrà essere a rapido accrescimento. Dovrà essere altresì realizzato un adeguato sistema di irrigazione da mantenere per almeno i successivi due anni dalla messa a dimora, al fine di garantire il corretto attecchimento dell'impianto. Dell'avvenuta corretta piantumazione e del futuro sviluppo del complessivo impianto al termine del secondo anno di vita dello stesso dovrà essere dato tempestivo riscontro all'Ufficio Tecnico Comunale,

mediante comunicazione scritta supportata da dettagliata documentazione fotografica.

5.2.5 Sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali, alle relative quote altimetriche, alla sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale. Sono comunque vietati lo sbarramento di strade o sentieri.

5.2.6 L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria.

5.2.7 La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (pini, querce, ontani, ecc.). Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Art.3. **AG1: ambiti agricoli di interazione col sistema urbano**

5.3.1 Definizione

A) Si tratta delle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere verificate secondo la reciproca compatibilità: le funzioni urbane in rapporto alle funzioni agricole e le funzioni agricole in rapporto alle differenti funzioni urbane. Le aree agricole di interazione (ex. art. 68.3 PTCP) non sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP.

5.3.2 Obiettivi

A) Conservare gli spazi agricoli preservando il corretto rapporto tra attività produttive e sistema urbano. Completamento e ridefinizione dei margini urbani con attenzione a mantenere le distanze di legge con le attività agricole già esistenti.

5.3.3 Destinazioni funzionali

A) PRINCIPALE: attività agricole esistenti.

B) ESCLUSE: nuovi allevamenti; realizzazioni di funzioni industriali e artigianali inquinanti e moleste; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo solidi o liquidi, pericolosi o non pericolosi; installazione di impianti di produzione energetica di potenza resa superiore a quella del fabbisogno aziendale, anche se funzionanti con combustibili vegetali e di scarto di materiali organici; installazione di campi fotovoltaici sia a terra che su impalcato sopraelevato.

5.3.4 Modalità di intervento e disciplina

A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

B) I nuovi insediamenti agricoli sono subordinati alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia. Tali attività, se esistenti, non potranno prevedere alcun tipo di espansione edilizia degli edifici che ospitano la attività zootecnica e relative pertinenze. È vietato aumentare i capi presenti in azienda o per cui l'azienda è dimensionata all'atto di adozione del PGT. Eventuali interventi edilizi finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo, al miglioramento delle condizioni di lavoro e del benessere animale, all'aggiunta di nuovi impianti tecnologici dovranno avvenire senza aumento di Slp o Sc.

5.3.5 Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi. Rinvio

A) Dovranno essere osservati i disposti della Parte II, Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (articoli 59, 60 e seguenti).

B) H massima: m 10,50 m, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per edifici residenziali.

5.3.6 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell'ambito AG1 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.4. AG2: ambiti agricoli con valenza naturale e paesaggistica

5.4.1 Definizione

A) Sono aree agricole a elevata valenza naturale e paesaggistica (ex. art. 68.2 PTCP). Trattasi di quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico- culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP.

5.4.2 Obiettivi

A) Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche.

5.4.3 Destinazioni funzionali

A) PRINCIPALE: si privilegiano le attività agricole, integrate da quelle compatibili (culturali, ricreative, ricettive con ristorazione e vendita di prodotti da agriturismo) per promuovere il ruolo multifunzionale delle imprese agricole. Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale da verificarsi in sede di Commissione per il Paesaggio.

B) ESCLUSE: nuovi allevamenti suinicoli; realizzazioni di funzioni industriali e artigianali inquinanti e moleste; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo solidi o liquidi, pericolosi o non pericolosi; installazione di impianti di produzione energetica di potenza resa superiore a quella del fabbisogno aziendale, anche se funzionanti con combustibili vegetali e di scarto di materiali organici; l'installazione di campi fotovoltaici sia a terra che su impalcato sopraelevato.

5.4.4 Modalità di intervento e disciplina

A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

B) Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia suinicola. Tali attività, se esistenti, non potranno prevedere alcun tipo di espansione edilizia degli edifici che ospitano la attività zootecnica e relative pertinenze. È vietato aumentare i capi presenti in azienda o per cui l'azienda è dimensionata all'atto di adozione del

PGT. Eventuali interventi edilizi finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo, al miglioramento delle condizioni di lavoro e del benessere animale, all'aggiunta di nuovi impianti tecnologici dovranno avvenire senza aumento di SIp o Sc.

5.4.5 Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi. Rinvio

A) Dovranno essere osservati i disposti della Parte II, Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (articoli 59, 60 e seguenti).

B) H massima: m 10,50 m, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per edifici residenziali.

5.4.6 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell'ambito AG2 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.5. **AG3: ambiti agricoli produttivi**

5.5.1 Definizione

A) Si tratta di ambiti agricoli omogenei ai precedenti, ma presentano un carattere eminentemente produttivo. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP.

5.5.2 Obiettivi

A) Assecondare le trasformazioni volte allo sfruttamento delle attività agricole.

5.5.3 Destinazioni funzionali

A) PRINCIPALE: Si privilegiano le attività agricole, integrate da quelle compatibili (culturali, ricreative, ricettive con ristorazione e vendita di prodotti da agriturismo), per promuovere il ruolo multifunzionale delle imprese agricole

B) ESCLUSE: nuovi allevamenti suinicoli; realizzazioni di funzioni industriali e artigianali inquinanti e moleste; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo solidi o liquidi, pericolosi o non pericolosi; installazione di impianti di produzione energetica di potenza resa superiore a quella del fabbisogno

aziendale, anche se funzionanti con combustibili vegetali e di scarto di materiali organici; installazione di campi fotovoltaici sia a terra che su impalcato sopraelevato.

5.5.4 Modalità di intervento e disciplina

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.*
- B) Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia suinicola. Tali attività, se esistenti, non potranno prevedere alcun tipo di espansione edilizia degli edifici che ospitano la attività zootecnica e relative pertinenze. È vietato aumentare i capi presenti in azienda o per cui l'azienda è dimensionata all'atto di adozione del PGT. Eventuali interventi edilizi finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo, al miglioramento delle condizioni di lavoro e del benessere animale, all'aggiunta di nuovi impianti tecnologici dovranno avvenire senza aumento di Slp o Sc.*

5.5.5 Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi. Rinvio

- A) Dovranno essere osservati i disposti della Parte II, Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (articoli 59, 60 e seguenti).*
- B) H massima: m 10,50 m, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per edifici residenziali.*

5.5.6 Valutazione di impatto paesistico

- A) Gli interventi ammessi nell'ambito AG3 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.6. **AG4: ambiti agricoli di supporto della rete ecologica**

5.6.1 Definizione

- A) Si tratta di ambito agricolo destinato ad implementare le valenze ecologiche ambientali dei diversi rami della rete ecologica Provinciale e della rete verde/ecologica comunale (REC) al fine di mitigare la discontinuità ecologica dovuta alla presenza*

dell'edificato di Bondanello.

5.6.2 Obiettivi

- A) Realizzazione di un nucleo verde organizzato con piccole macchie verdi e terreno a radura onde costituire uno "stepping stone", luogo di sosta sicura per la fauna e avifauna locale*

5.6.3 Destinazioni funzionali

- A) PRINCIPALE: attività agricole esistenti.*
- B) ESCLUSE: nuovi allevamenti; realizzazioni di funzioni industriali e artigianali inquinanti e moleste; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo solidi o liquidi, pericolosi o non pericolosi; installazione di impianti di produzione energetica di potenza resa superiore a quella del fabbisogno aziendale, anche se funzionanti con combustibili vegetali e di scarto di materiali organici; installazione di campi fotovoltaici sia a terra che su impalcato sopraelevato.*

5.6.4 Modalità di intervento e disciplina

- A) L'ambito è da considerarsi inedificabile. Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. È fatta salva la facoltà di ampliamento una tantum del 10% per ogni organismo edilizio esistente.*
- B) I nuovi insediamenti agricoli sono subordinati alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia. Tali attività, se esistenti, non potranno prevedere alcun tipo di espansione edilizia degli edifici che ospitano la attività zootecnica e relative pertinenze. È vietato aumentare i capi presenti in azienda o per cui l'azienda è dimensionata all'atto di adozione del PGT. Eventuali interventi edilizi finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo, al miglioramento delle condizioni di lavoro e del benessere animale, all'aggiunta di nuovi impianti tecnologici dovranno avvenire senza aumento di S_{lp} o S_c.*

5.6.5 Attuazione

- A) Tramite convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietari, ovvero coltivatori, potranno essere trasferiti a questi ultimi incentivi economici per lo sviluppo dell'oasi verde. Le piantumazioni potranno essere eseguite anche per conto dei cittadini residenti in tutto il territorio comunale, che non possano ospitare*

piantumazioni arboree e arbustive nei propri giardini e dai coltivatori che vogliono destinarvi (fino a un massimo del 50% e subordinatamente al parere favorevole della Commissione del Paesaggio) delle alberature da realizzare come compensazione di interventi edilizi effettuati sul loro fondo.

5.6.6 Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi. Rinvio

A) Dovranno essere osservati i disposti della Parte II, Titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura”, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (articoli 59, 60 e seguenti).

B) H massima: m 10,50 m (da intendere come indice dell’altezza edifici), comunque non superiore all’altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi e massimo due piani fuori terra per edifici residenziali.

5.6.7 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell’ambito AG4 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio , anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Art.7. **Edifici non più connessi con l'attività agricola, edifici abbandonati, ruderi**

5.7.1 Definizione

A) Si tratta di edifici che nel tempo hanno perso la destinazione funzionale agricola assumendo funzioni diverse, edifici non più utilizzati, edifici totalmente o parzialmente crollati per effetto del Sisma del 2012 e comunque abbandonati.

5.7.2 Obiettivi

A) Eliminazione dei ruderi e degli edifici parzialmente crollati mediante demolizione e recupero del suolo a scopi agricoli.

B) Mantenimento della situazione esistente per gli edifici non connessi all'attività agricola con possibile riconversione alla primaria funzione.

C) Favorire il recupero attivo degli edifici abbandonati.

5.7.3 Destinazioni funzionali

- A) *PRINCIPALE: La sola attività esistente residenziale e attività connesse e compatibili o la funzione agricola in caso di riconversione. Nel caso dei complessi abbandonati è possibile insediare funzioni residenziali connesse e compatibili o funzioni agricole.*
- B) *ESCLUSE: Attività industriali, artigianali non connesse con le attività agricole; nuovi allevamenti suinicoli; realizzazioni di funzioni industriali e artigianali inquinanti e moleste; attività di raccolta, stoccaggio, trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo solidi o liquidi, pericolosi o non pericolosi; installazione di impianti di produzione energetica di potenza resa superiore a quella del fabbisogno aziendale, anche se funzionanti con combustibili vegetali e di scarto di materiali organici; l'installazione di campi fotovoltaici sia a terra che su impalcato sopraelevato.*

5.7.4 Disciplina. Interventi ammessi sull'esistente

- A) *Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.*
- B) *Sono altresì ammessi interventi per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni.*
- C) *È ammesso un aumento massimo di mq. 20 di SLP rispetto all'esistente e comunque inferiore al 30% della volumetria esistente da realizzarsi "una tantum" nei limiti dell'areale dei catastali urbani. In ogni caso l'aumento volumetrico concesso non potrà determinare altezze degli edifici maggiori di 10,50 m, e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per edifici residenziali.*
- D) *Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia suinicola.*

5.7.5 Valutazione di impatto paesistico

- A) *Gli interventi ammessi in base alla presente norma ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*

Art.8. **Impianti zootecnici esistenti**

5.8.1 Definizione

- A) *Si tratta di complessi edificati destinati all'allevamento intensivo di*

animali di tipo rurale o industriale con possibilità di vendita dei prodotti derivati in loco come spaccio aziendale.

- B) Gli impianti per allevamenti animali presenti nel territorio comunale sono censiti sulla carta del Piano delle Regole secondo gli elenchi georeferenziati forniti dall'AST Val Padana e dall'AUSL Emilia Romagna. Nella carta sono riportate anche le distanze di reciproco rispetto variabili a seconda della tipi di capi allevati.*

5.8.2 Obiettivi

- A) Agevolare tutte le forme di allevamento e contenere l'allevamento suinicolo.*
- B) Contenere l'impatto ecologico degli impianti rispetto all'ambiente circostante.*

5.8.3 Destinazioni funzionali

- A) PRINCIPALE: agricola e industriale dedicata esclusivamente o in parte all'allevamento zootecnico. Attività agricole.*
- B) COMPATIBILI E CORRELATE: tutte le attività legate all'agricoltura; residenza nei limiti del fabbisogno per la conduzione aziendale; commerciale per la vendita dei prodotti aziendali da esercitarsi in appositi locali all'uopo destinati, ma separati dalle funzioni produttive; attività di stoccaggio, maturazione delle deiezioni animali ai soli fini della ferti-irrigazione delle colture agricole.*
- C) ESCLUSE: nuovi allevamenti suinicoli; attività industriali non connesse con il ciclo produttivo aziendale; attività artigianali non connesse con il ciclo produttivo aziendale; funzioni residenziali, terziarie, commerciali per medie e grandi superfici di vendita, direzionali non connesse alle attività agricole; attività di raccolta, trattamento, stoccaggio di rifiuti solidi e liquidi pericolosi e non pericolosi.*

5.8.4 Utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici

- B) Per gli allevamenti con caratteristiche agricole, valgono le disposizioni contenute nella Parte II, Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (articoli 59, 60 e seguenti).*
4. Per gli allevamenti di tipo industriale, nell'ambito dei mappali legati all'attività, dimostrabili dagli atti catastali e dalle note di trascrizione valgono i seguenti indici e parametri:
5. U_f = indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 0,60 mq/mq;

- I. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria;
- II. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50 e comunque non superiore a quella di edifici analoghi circostanti; massimo due piani fuori terra per gli edifici che ospitano le funzioni residenziali collegate.

5.8.5 Modalità di intervento

- A) *Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.*
- B) *Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti.*
- C) *Gli interventi di ampliamento devono prevedere, nell'ambito della superficie filtrante di cui alle Disposizioni Comuni, una adeguata piantumazione di alberi e arbusti di mitigazione (messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf e 2 arbusti ogni 100 mq di Sf computata in relazione all'intervento).*

5.8.6 Valutazione di impatto paesistico

- A) *Gli interventi ammessi in base alla presente norma ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.*



Capo 6. **ALTRE NORME DI ORIENTAMENTO**

Art.1. **Norme Tecniche Geologiche**

6.1.1 Per la trattazione e le prescrizioni di cui al presente articolo si rinvia all'allegato studio geologico, idrogeologico, sismico.

Art.2. **Principio di Invarianza Idraulica**

6.2.1 Per la trattazione e le prescrizioni di cui al presente articolo alla vigente normativa regionale in materia.

Art.3. **Utilizzo del sottosuolo**

6.3.1 E' fatto divieto di utilizzo del sottosuolo a qualsiasi scopo e fine, tranne la realizzazione delle intercapedini utili alla dispersione del gas Radon come indicato da Direttiva Regionale in materia e da manuale delle tipologie di intervento emanato dalla direzione sanità Regionale di concerto con ARPA Lombardia.

