



Comune di Moglia

# PGT

Variante Generale n°1/2020

## Piano di Governo del Territorio

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

Proposta di approvazione in attuazione delle delibere  
di Consiglio Comunale n. 11/2023 e n. 12/2023 del 20 aprile 2023

# PIANO DELLE REGOLE

Adottato dal Consiglio Comunale il  
con Delibera N° 27 aprile 2022.....  
09.....

Approvato dal Consiglio Comunale il  
con Delibera N° .....

Pubblicazione BURL n.  
del .....

### Referenti istituzionali

**Il Sindaco:** dott. Claudio Bavutti

**Il Segretario Comunale:** dott. Alessio Testoni

**Il Servizio Tecnico area urbanistica** RUP arch. Alessia Giovanelli  
arch. Ramona Savi

### Redattori

#### Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Iscritto Ordine A.P.P.C. MI n.7721  
Via Gianfranco Zuretti, 25  
20125 Milano (MI)  
Tel. 02.67391366

#### Collaboratori:

arch. Marco Maffezzoli  
arch. Sergio Toller  
arch. Carola Tosoni

### Valutazione Ambientale Strategica

**Redattore V.A.S.:** dott. biol. Gianluca Vicini

### Studi geologici e sismici

**Redattore componente Geologica,  
Sismica, Idrogeologica:** ENGEO s.r.l.

VARIANTE GENERALE	REVISIONE PARZIALE
<b>3</b>	<b>3</b>
<small>VAR. 2 2019 VAR. 1 2012 APPR. 2007</small>	<small>REV. 3 2023 REV. 2 2020 REV. 1 2013</small>

TAV.

## DA PR

DESCRIZIONE

**Disposizioni attuative del piano delle regole**

DATA  
OTTOBRE 2023

SCALA

**Modifica a seguito di accoglimento delle osservazioni**

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



Variante Generale n.3 Revisione n.3  
denominata “Variante 1/2020”

## **DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE**

<b>CAPO 1.</b>	<b>PRINCIPI E NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
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
<b>CAPO 2.</b>	<b>ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI AMBITI .....</b>	<b>7</b>
ART.1.	SISTEMA URBANO (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) .....	7
ART.2.	AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	8
<b>CAPO 3.</b>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....</b>	<b>9</b>
ART.1.	INDICAZIONI GENERALI .....	9
ART.2.	DEROGHE AGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ .....	10
ART.3.	NAF. NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, OVVERO TESSUTO STORICO CONSOLIDATO CARATTERIZZATO DA EDIFICI A CORTINA .....	10
ART.4.	EV. SEGNALAZIONE DI TUTELA PER EDIFICI VINCOLATI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO, AMBIENTALE E DI MORFOLOGIA URBANA .....	15
ART.5.	T1. TESSUTO DI PRIMA CRESCITA URBANA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, CON CARATTERISTICHE SIMILI AL NAF .....	19
ART.6.	T2. TESSUTO DI FORMAZIONE DELLA CITTÀ MODERNA E CONTEMPORANEA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CARATTERIZZATO DA TIPOLOGIE EDILIZIE PUNTIIFORMI .....	23
ART.7.	T3. TESSUTO RESIDENZIALE A CORONA DELLA CITTÀ STORICA, COMPOSTO DA AGGREGAZIONI CONDOMINIALI, SVILUPPATO IN ALTEZZA DISOMOGENEA RISPETTO ALLO SKYLINE URBANO PREVALENTE .....	26
ART.8.	T4. TESSUTO CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI CAPANNONI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, CON CARATTERI FORMALI DISOMOGENEI RISPETTO AI TESSUTI RESIDENZIALI LIMITROFI .....	27
ART.9.	PG. SEGNALAZIONE DI TUTELA PER AREE VERDI CON CARATTERISTICHE DI PARCO O GIARDINO .....	29
<b>CAPO 4.</b>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE .....</b>	<b>31</b>
ART.1.	INDICAZIONI GENERALI .....	31
ART.2.	DT1. TESSUTO MISTO IN AMBITO PRODUTTIVO, CARATTERIZZATO DA RILEVANTE PRESENZA RESIDENZIALE .....	31
ART.3.	D2. TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE PRODUTTIVA, CARATTERIZZATO DA ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DEL SETTORE TERZIARIO .....	37
ART.4.	D3. DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E IMPIANTI DI LAVAGGIO VEICOLI COMPRESI NEL TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	39
ART.5.	D4. TESSUTO CARATTERIZZATO DA IMPIANTO TIPOLOGICO E FUNZIONALE COMMERCIALE .....	41
ART.6.	APC. AREA ASSOGGETTATA AD ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CONCERTATA CON LA P.A. ....	44
ART.7.	PCC. AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI DA REALIZZARE ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	46
ART.8.	POR. INTERVENTI SPECIALI DI RICOSTRUZIONE .....	48
ART.9.	PP. SISTEMA VERDE .....	49
<b>CAPO 5.</b>	<b>AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>50</b>
ART.1.	INDICAZIONI GENERALI .....	50
ART.2.	TUTELA DELL'EDIFICATO AGRICOLO E DEL PAESAGGIO .....	50
ART.3.	AG1. AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE CON IL SISTEMA URBANO .....	54
ART.4.	AG2. AMBITI AGRICOLI CON VALENZA NATURALE E PAESAGGISTICA.....	57
ART.5.	AG3. AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI .....	60
ART.6.	AG4. AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO DELLA RETE ECOLOGICA.....	62
ART.7.	EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO NON PIÙ CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA, EDIFICI ABBANDONATI, RUDERI .....	65

---

ART.8.	IMPIANTI ZOOTECNICI ESISTENTI.....	68
<b>CAPO 6.</b>	<b>PRESCRIZIONI PER COMPARTO.....</b>	<b>71</b>
ART.1.	COMPARTO MOGLIA – AREA DI CONTORNO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI .....	71
<b>CAPO 7.</b>	<b>ULTERIORI NORME DI ORIENTAMENTO.....</b>	<b>72</b>
ART.1.	NORME TECNICHE GEOLOGICHE .....	72
ART.2.	PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA .....	72
ART.3.	UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO .....	72

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Capo 1. **PRINCIPI E NORME GENERALI**

#### Art.1. **Principi e norme generali**

##### 1.1.1 *Piano delle Regole: contenuti*

- A) 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.
- B) All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato 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 o Permessi di Costruire Convenzionati.

##### 1.1.2 *Piano delle Regole: disciplina*

- A) 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 edilizio esistente e sugli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità.

##### 1.1.3 *Piano delle Regole e Piani Attuativi*

- A) 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 *Piani Attuativi*

- A) 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.

B) Nella convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo il richiedente si impegna all'esecuzione di opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale e/o alla cessione di aree per soddisfare gli standard minimi dovuti ai sensi di legge e quelli integrativi denominati "standard di qualità", secondo le Disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

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

#### 1.3.1 *Elenco degli elaborati costitutivi del Piano delle Regole*

<b>NORMATIVA DI PIANO</b>		
DA PR	DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE	-
DA PR All	SCHEDE DI DETTAGLIO DEGLI AMBITI STRATEGICI E DI PIANIFICAZIONE	-
DC	DISPOSIZIONI ATTUATIVE COMUNI	-
<b>ELABORATI CARTOGRAFICI</b>		
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, IDROGEOLOGICA 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 *Ambiti ed aree individuati dal Piano delle Regole*

A) Il Piano delle Regole identifica:

1. 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;
2. le aree di trasformazione urbana a completamento dei tessuti esistenti;
3. le aree destinate alla produzione agricola e di valore paesaggistico-ambientale;
4. le zone di salvaguardia, di tutela e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.



## TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

### Capo 2. **ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI 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, ovvero tessuto storico consolidato caratterizzato da edifici a cortina
- B) EV. Segnalazione di tutela per edifici vincolati ed edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, ambientale e di morfologia urbana
- C) T1. Tessuto di prima crescita urbana, prevalentemente residenziale e commerciale, con caratteristiche simili al NAF
- D) T2. Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie puntiformi
- E) T3. Tessuto residenziale a corona della città storica, composto da aggregazioni 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) PG. Segnalazione di tutela per aree verdi con caratteristiche di parco o giardino

#### 2.1.2 *Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione non residenziale*

A) DT1. Tessuto misto in ambito produttivo, caratterizzato da rilevante presenza residenziale

B) D2. Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione produttiva, caratterizzato da attività industriali, artigianali, commerciali e del settore terziario

C) D3. Distributori di carburanti e impianti di lavaggio veicoli compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

D) D4. Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale

E) Piani Attuativi in corso di attuazione

F) APC. Area assoggettata ad Accordo di Pianificazione Concertata con la P.A.

G) PCC. Ambiti di completamento residenziali, produttivi e commerciali, da realizzare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato

H) POR. Interventi speciali di ricostruzione

I) PP. "Sistema Verde"

#### Art.2. **Ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato**

##### 2.2.1 *Classificazione degli ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato*

A) AG1. Ambiti agricoli di interazione con il sistema urbano

B) AG1-FV. Ambiti agricoli di interazione con il sistema urbano a vocazione agrivoltaica

C) AG2. Ambiti agricoli a valenza naturale e paesaggistica

D) AG3. Ambiti agricoli produttivi

E) AG4. Ambiti agricoli di supporto della rete ecologica

F) Edifici esistenti in ambito agricolo non più connessi con l'attività, edifici abbandonati, ruderi



G) Impianti zootecnici esistenti



### Capo 3. **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### Art.1. **Indicazioni generali**

##### 3.1.1 *Definizione e destinazioni funzionali*

- A) 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.
- B) La destinazione principale ammessa è quindi la funzione residenziale, nel rispetto delle modalità di intervento e nei limiti delle condizioni di cui agli articoli successivi.
- C) 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, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti demolizione e ricostruzione).
- D) 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.
- E) 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.
- F) Di seguito vengono disciplinate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nei singoli tessuti in cui è stata suddivisa questa parte del tessuto urbano consolidato.

**Art.2. Deroghe agli indici di edificabilità****3.2.1 Normativa sovraordinata**

- A) In deroga a 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, comunque nel rispetto dei caratteri propri di ciascun ambito.

**Art.3. NAF. Nucleo di Antica Formazione, ovvero tessuto storico consolidato caratterizzato 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, costituisce un sistema che nel tempo ha acquisito caratteri di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico, presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.
- B) Nella categoria di questo tessuto rientrano anche aggregati o nuclei sparsi presenti nei centri frazionali o in territorio agricolo.
- C) Il NAF è individuato alla carta di prima levatura IGM, è riportato nel vigente PTCP della Provincia di Mantova ed è recepito nel PGT con le precisazioni di perimetro rese necessarie dal confronto con la situazione esistente al momento della formazione del Piano stesso.

**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; attività commerciali in esercizi di vicinato; attività 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 destinazione funzionale principale, tranne che per l'artigianato di servizio e le attività commerciali, che dovranno essere collocati 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 industriali; attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; attività agricole; depositi di carburanti. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia, se è ammessa in relazione al valore intrinseco dell'edificio, deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari. Negli edifici compresi nel NAF non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primi piani aventi destinazione commerciale alla data di adozione della presente variante, salvo nei casi di conversione in attività del settore terziario.

#### 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), la massima altezza di facciata (Hf) e il numero massimo di piani.

#### 3.3.5 *Modalità di intervento*

- A) A seconda del loro valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale e di morfologia urbana) 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. in presenza di edifici di valore storico e architettonico sono ammessi, in generale, interventi di restauro e risanamento conservativo;
  2. in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dei caratteri morfologici del fabbricato, con divieto di apportare modifiche formali ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada;
  3. in presenza di edifici caratterizzanti la morfologia urbana sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di contenimento energetico) e nel rispetto dei caratteri generali degli edifici preesistenti; in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi ecc.), con la possibilità di apportarvi modifiche per razionalizzarne l'impianto;
  4. per gli edifici presenti nel NAF non provvisti di puntuale individuazione sono ammesse, in generale, tutte le tipologie di intervento consentite per gli edifici puntualmente segnalati, nonché la ristrutturazione edilizia;
  5. 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, paesaggistico e di morfologia urbana. In tali casi l'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà, previo 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) *Criteri generali.* 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.). Le altezze massime di facciata non devono essere contraddette da soluzioni formali dei sottotetti e da forme relative che consentano piani superiori a quelli esistenti. Nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione analoga, gli interventi dovranno attenersi a un linguaggio architettonico semplificato. Nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione, gli interventi dovranno attenersi a un linguaggio architettonico semplificato oppure contemporaneo. In tutti i casi gli interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.
- B) *Edifici non recuperabili.* Nei casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile stabiliti dal Capo 17 delle Disposizioni Comuni del PGT, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere della Commissione del Paesaggio e della Commissione Sismica Comunale o altri organi deputati al rilascio del pertinente parere, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione analoga degli edifici per i quali, in generale, sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero i soli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti demolizione e ricostruzione). L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.
- C) *Edifici non congrui.* 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, escluse la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica, anche se non riconosciuti come tali dalla cartografia di dettaglio del PGT. La non congruità deve essere determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere della Commissione del Paesaggio.
- D) *Ricostruzione post sisma.* Sono fatti 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.

- E) *Demolizione senza ricostruzione.* Non è ammesso l'intervento di demolizione senza ricostruzione di edifici appartenenti al NAF, fatti salvi i casi di edifici non congrui per i quali vale la disciplina dedicata. È ammessa altresì la demolizione motivata di volumi senza conseguente ricostruzione qualora l'intervento non alteri la scena globale sul piano paesistico; tale condizione dovrà essere esplicitamente approvata dalla preposta Commissione al Paesaggio. Le aree rese libere dai fabbricati demoliti saranno sistemate e mantenute a verde privato in maniera decorosa.
- F) *Permesso di Costruire Convenzionato.* Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti 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 assicurare l'armonico inserimento dei nuovi interventi nel contesto.
- G) *Incremento una tantum.* È ammesso un incremento massimo una tantum di volumetria pari a mc 75,00 (settantacinque), esclusivamente per la realizzazione di vani destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici necessari, nonché per adeguamenti igienico-sanitari, comunque a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici.
- H) *Rischio archeologico e valenza paesistica.* Tutti gli ambiti NAF sono da considerarsi aree a rischio archeologico e di massima valenza paesistica.

### 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 interessino 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 potranno

prevedere la nuova costruzione, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto e dovranno attenersi ai parametri urbanistici esistenti o preesistenti.

- 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 modificativo 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, inserimento o modifica di elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici in ambito NAF, sono subordinati all'espressione di parere da parte della Commissione del Paesaggio.

## Art.4. **EV. Segnalazione di tutela per edifici vincolati ed edifici di interesse storico, architettonico, tipologico, ambientale e di morfologia urbana**

### 3.4.1 Definizione

- A) La classificazione degli edifici deriva dall'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 della specifica classificazione EV di PGT.

### 3.4.3 Destinazioni funzionali

- A) Le destinazioni insediabili sono quelle proprie dell'ambito di PGT di appartenenza in cui ricade l'edificio.

### 3.4.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

- A) La fabbricabilità fondiaria e gli indici e parametri urbanistici sono quelli propri dell'ambito territoriale di appartenenza in cui ricade l'edificio.

### 3.4.5 Modalità di intervento

- A) A seconda del loro valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale e di morfologia urbana) gli edifici EV, puntualmente individuati nelle tavole del PGT, possono essere sottoposti ai seguenti interventi (ferma restando la possibilità di eseguire sempre interventi di manutenzione):

1. in presenza di edifici di valore storico e architettonico sono ammessi, in generale, interventi di restauro e risanamento conservativo;
2. in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dei caratteri morfologici del fabbricato, con divieto di apportare modifiche formali ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada;
3. in presenza di edifici caratterizzanti la morfologia urbana sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di contenimento energetico); in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi ecc.) con la possibilità di apportarvi modifiche per razionalizzarne l'impianto;
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, paesaggistico e di morfologia urbana. In tali casi l'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà, previo 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) *Criteri generali.* 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.) Le altezze massime di facciata non devono essere contraddette da soluzioni formali dei sottotetti e da forme relative che consentano piani superiori a quelli esistenti. Nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione analoga, gli interventi dovranno attenersi a un linguaggio architettonico semplificato coerente con le preesistenze.
- B) *Edifici non recuperabili.* Nei casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile stabiliti dal Capo 17 delle Disposizioni Comuni del PGT, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere della Commissione del Paesaggio e della Commissione Sismica Comunale, o altri organi deputati dal Comune al rilascio del pertinente parere, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione analoga degli edifici per i quali, in generale, sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero i soli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti demolizione e ricostruzione). L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.
- C) *Ricostruzione post sisma.* Sono fatti 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) *Demolizione senza ricostruzione.* Non è ammesso l'intervento di demolizione senza ricostruzione di edifici EV.

- E) *Permesso di Costruire Convenzionato.* Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti 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 assicurare la coerenza dei nuovi interventi rispetto alle preesistenze.
- F) *Rinvio alla disciplina eventualmente più restrittiva.* È fatta salva la disciplina eventualmente più restrittiva a cui sono assoggettati gli edifici EV in base all'ambito di PGT in cui ricadono.
- G) *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. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di assoggettare interventi consentiti in questo sito 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 gli interventi coerenti con il complesso dei portici esistenti.

#### 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 modificativo 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, inserimento o modifica di elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici EV, sono subordinati all'espressione di parere da parte della Commissione del Paesaggio.

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

*3.5.1 Definizione*

- A) Si tratta di tessuti caratterizzati prevalentemente da struttura tipologica e morfologica simile a quella del NAF.

*3.5.2 Obiettivi*

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

*3.5.3 Destinazioni funzionali*

- A) PRINCIPALE: residenza.
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale; attività commerciali in esercizi di vicinato; funzioni pubbliche.
- C) ESCLUSE: attività industriali; attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; attività agricole; depositi di carburanti. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia, se è ammessa in relazione al valore intrinseco dell'edificio, deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari. Negli edifici compresi nel T1 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primi piani aventi destinazione commerciale alla data di adozione della presente variante, salvo nei casi di conversione in attività del settore terziario.

*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), la massima altezza di facciata (Hf) e il numero massimo di piani.

### 3.5.5 Modalità di intervento

A) A seconda del loro valore intrinseco (storico, architettonico, tipologico, ambientale e di morfologia urbana), gli edifici presenti nel T1, puntualmente individuati nelle tavole del PGT, possono essere sottoposti ai seguenti interventi (ferma restando la possibilità di eseguire sempre interventi di manutenzione):

1. in presenza di edifici di valore storico e architettonico sono ammessi, in generale, interventi di restauro e risanamento conservativo;
2. in presenza di edifici di valore tipologico e ambientale sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dei caratteri morfologici del fabbricato, con divieto di apportare modifiche formali ai prospetti esterni delle facciate visibili dalla pubblica strada;
3. in presenza di edifici caratterizzanti la morfologia urbana sono ammessi, in generale, interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione analoga nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di contenimento energetico); in particolare la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi ecc.) con la possibilità di apportarvi modifiche per razionalizzarne l'impianto;
4. per gli edifici presenti nel T1 non provvisti di puntuale individuazione sono ammesse, in generale, tutte le tipologie di intervento consentite per gli edifici puntualmente segnalati, nonché la ristrutturazione edilizia;
5. 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, paesaggistico e di morfologia urbana. In tali casi l'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà, previo 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) *Criteri generali.* 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.). Le altezze massime di facciata non devono essere contraddette da soluzioni formali dei sottotetti e da forme relative che consentano piani superiori a quelli esistenti. Nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione analoga, gli interventi dovranno attenersi a un linguaggio architettonico semplificato. Nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione, gli interventi dovranno attenersi a un linguaggio architettonico semplificato oppure contemporaneo. In tutti i casi gli interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.
- B) *Edifici non recuperabili.* Nei casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile stabiliti dal Capo 17 delle Disposizioni Comuni del PGT, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere della Commissione del Paesaggio e della Commissione Sismica Comunale, o altri organi deputati dal Comune al rilascio del pertinente parere, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione analoga degli edifici per i quali, in generale, sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero i soli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti demolizione e ricostruzione). L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.
- C) *Edifici non congrui.* 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, escluse la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica, anche se non riconosciuti come tali dalla cartografia di dettaglio del PGT. La non congruità deve essere determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere della Commissione del Paesaggio.

- D) *Ricostruzione post sisma.* Sono fatti 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.
- E) *Demolizione senza ricostruzione.* Non è ammesso l'intervento di demolizione senza ricostruzione di edifici appartenenti al T1, fatti salvi i casi di edifici non congrui per i quali vale la disciplina dedicata. È ammessa altresì la demolizione motivata di volumi senza conseguente ricostruzione qualora l'intervento non alteri la scena globale sul piano paesistico; tale condizione dovrà essere esplicitamente approvata dalla preposta Commissione al Paesaggio. Le aree rese libere dai fabbricati demoliti saranno sistemate e mantenute a verde privato in maniera decorosa.
- F) *Permesso di Costruire Convenzionato.* Tutti gli interventi edilizi, eccettuati l'edilizia libera, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti 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 assicurare l'armonico inserimento dei nuovi interventi nel contesto.
- G) *Incremento una tantum.* È ammesso un incremento massimo una tantum di volumetria pari a mc 75,00 (settantacinque), esclusivamente per la realizzazione di vani destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici necessari, nonché per adeguamenti igienico sanitari, comunque a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici.

### 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 interessino 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 potranno prevedere la nuova costruzione, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto e dovranno attenersi ai parametri urbanistici esistenti o preesistenti.

- 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 potrà interessare anche unità riferite ad un singolo proprietario fondiario.

### 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 modificativo 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, inserimento o modifica di elementi tecnologici in facciata ecc.), se interessano edifici in ambito T1, sono subordinati all'espressione di parere da parte della Commissione del Paesaggio.

## Art.6. **T2. Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie puntiformi**

### 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.
- B) Si distinguono ville con giardino appartenenti al periodo floreale, che sono segnalate 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; attività commerciali in esercizi di vicinato; funzioni pubbliche. Attività complementari o accessorie di artigianato di servizio compatibile non molesto, purché in tal caso, non superino il 30% della S<sub>lp</sub> dell'unità immobiliare o dell'edificio; sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.
- C) ESCLUSE: attività industriali; attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; attività agricole; depositi di carburanti. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari.

### 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 2,50 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice massimo. 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 che dall'indice di fabbricabilità 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. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50;
3. Hf = altezza massima di facciata pari a m 9,50;
4. N° massimo di piani fuori terra = 3 (autorimesse e sottotetti compresi).

### 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 (cioè di demolizione e ricostruzione) e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito.

### 3.6.6 Condizioni cogenti

- A) *Permesso di Costruire Convenzionato.* Gli interventi che comportano un incremento volumetrico rispetto alla situazione esistente superiore a mc 1.000,00 (mille) e contemporaneamente il passaggio dalla tipologia a villetta (mono o bifamiliare o a schiera) alla tipologia condominiale plurifamiliare sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo alla contribuzione e/o monetizzazione delle aree standard in misura del 50%.
- B) *Prescrizione particolare.* Il lotto di ampliamento individuato, nella formulazione originaria del PGT, come richiesta Costa-Auri e situato in prossimità dell'intersezione fra Via Verdi e Via Benedetto Croce, è subordinato, per la sua edificazione, alla stipula di convenzione con il Comune, con gli impegni di opere e di pagamento oneri di primaria e secondaria urbanizzazione connessi (allacciamenti ecc.). Deve inoltre essere concordato con gli Enti preposti l'adduzione degli scarichi eventuali delle acque bianche alle reti superficiali senza accesso alla rete mista comunale.

### 3.6.7 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 condominiali, sviluppato in altezza disomogenea rispetto allo skyline urbano prevalente**

*3.7.1 Definizione*

- A) Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria elevata costituite da tipologie costruttive miste pluripiano, esito di edificazione spontanea, prive di un disegno urbanistico e di 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; attività commerciali in esercizi di vicinato; artigianato di servizio compatibile non molesto; funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio; sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

C) ESCLUSE: attività industriali; attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; attività agricole; depositi di carburanti. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari.

*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 di fabbricabilità fondiaria di 2,50 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice massimo. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.
- C) Oltre che dall'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel presente articolo, l'edificazione nel tessuto T3 è regolata anche dai seguenti parametri:
1. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;
  2. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50;
  3. Hf = altezza massima di facciata pari a m 9,50;
  4. N° massimo di piani fuori terra = 3 (autorimesse e sottotetti compresi).

#### 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 (cioè di demolizione e ricostruzione) 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, anche asseverato, 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, delle dotazioni impiantistiche e delle dotazioni urbane (marciapiedi, spazi verdi e parcheggi), con il fine di ricondurre il tessuto alla classificazione T2 di PGT.
- 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*

- A) AMMESSE: le destinazioni funzionali ammesse sono quelle esistenti alla data di approvazione del PGT, nonché quelle ammesse nell'ambito T2 di Piano. Nei casi di cessazione, abbandono o dismissione delle attività esistenti, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.
- B) ESCLUSE: sono escluse tutte le destinazioni funzionali non esistenti alla data di approvazione del PGT fatte salve quelle non escluse nell'ambito T2 di Piano. Nei casi di cessazione, abbandono o dismissione delle attività esistenti, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.

### 3.8.4 *Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici*

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Nei casi di cessazione, abbandono o dismissione delle attività esistenti, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.
- B) Sono altresì pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H), la massima altezza di facciata (Hf). Nei casi di cessazione, abbandono o dismissione delle attività esistenti, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.

### 3.8.5 *Modalità di intervento*

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria o superficie coperta fatti salvi i diritti acquisiti mediante convenzioni stipulate con la P.A. La ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari. Nel caso di interventi di

ristrutturazione attinenti edifici o ambiti che eccedano gli indici e i parametri di zona, è necessario ricorrere a Permesso di Costruire Convenzionato.

- B) Nei casi di cessazione, abbandono o dismissione delle attività esistenti, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo. In tali casi è ammessa la nuova costruzione.

### 3.8.6 Condizioni cogenti

- A) *Cessazione, abbandono o dismissione attività: disciplina.* In caso di cessazione, abbandono o dimissione delle attività esistenti, questo tessuto assume automaticamente le caratteristiche, i parametri, gli indici e le destinazioni funzionali previste per il tessuto T2. La riconversione edilizia avviene in due diverse modalità:

1. mediante Permesso di Costruire Convenzionato sino al raggiungimento degli indici e parametri dell'ambito T2;
2. mediante Piano di Recupero in caso di superamento degli indici e parametri dell'ambito T2, comunque nel rispetto degli indici e parametri esistenti, da concordare con la P.A. nel progetto di recupero concertato.

- B) *Bonifica certificata dell'area.* Il requisito preliminare fondamentale perché possa avvenire il cambio di destinazione funzionale dell'area è l'esecuzione della bonifica certificata dell'area con denuncia obbligatoria all'ATS e all'ARPA, preliminare ad ogni operazione.

### 3.8.7 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. **PG. 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, caratterizzate per l'unicità dell'impianto del verde ed utili a rafforzare la funzione ecologica del PGT nel tessuto urbano consolidato. Sono segnalate con apposita simbologia nella cartografia di PGT.

### 3.9.2 *Obiettivi*

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

### 3.9.3 *Destinazioni funzionali*

- A) PRINCIPALE: la funzione principale propria dell'ambito di PGT di appartenenza in cui ricade il parco o il giardino.
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: le funzioni complementari o accessorie proprie dell'ambito di PGT di appartenenza in cui ricade il parco o il giardino.
- C) ESCLUSE: le funzioni escluse proprie dell'ambito di PGT di appartenenza in cui ricade il parco o il giardino.

### 3.9.4 *Fabbricabilità fondiaria*

- A) Sono aree inedificabili anche se computabili ai fini volumetrici. L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a quello dell'ambito di PGT di appartenenza in cui ricade il parco o il giardino.

### 3.9.5 *Modalità di intervento*

- A) Nelle aree PG sono ammesse opere relative alle sistemazioni esterne ed alle recinzioni, oltre a quelle di giardinaggio, nelle modalità e con le limitazioni di seguito prescritte.
- B) Nelle aree PG, in generale, non sono ammessi interventi di eliminazione o riduzione del patrimonio arboreo esistente, eccetto che per motivi di sicurezza, incolumità pubblica o privata.

### 3.9.6 *Condizioni cogenti*

- A) *Adempimenti preliminari.* Gli interventi di eliminazione, riduzione o sostituzione del patrimonio arboreo esistente, qualora ammissibili, sono subordinati all'espressione del parere da parte della Commissione del Paesaggio.
- B) *Documentazione necessaria.* La documentazione allegata all'istanza di parere preventivo di cui al paragrafo precedente deve comprendere una perizia asseverata di tecnico competente 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.

C) *Adempimenti successivi.* Qualora nel parere preventivo di cui ai paragrafi precedenti venga prescritta la sostituzione di esemplari arborei, dovranno essere tempestivamente consegnate all'Ufficio Tecnico Comunale 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 sviluppo del complessivo impianto al termine del terzo anno di vita.

### 3.9.7 *Valutazione di impatto paesistico*

A) Gli interventi ammessi per le aree PG 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.



## Capo 4. **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE**

### Art.1. **Indicazioni generali**

#### 4.1.1 *Definizione e destinazioni funzionali*

- A) Si tratta dell'insieme dei tessuti produttivi, industriali, artigianali e commerciali ubicati in ambiti edificati o in via di completamento, nonché di alcune realtà specifiche normate singolarmente.
- B) Fanno parte del tessuto attuale unità abitative anche residenziali.

### Art.2. **DT1. Tessuto misto in ambito produttivo, caratterizzato da rilevante presenza residenziale**

#### 4.2.1 *Definizione*

A) Si tratta del primo tessuto industriale e artigianale mogliese, caratterizzato dalla sua estensione lineare in affaccio sulla strada provinciale Moglia-Quistello-San Benedetto Po. Il tessuto è costituito da lotti di media dimensione e caratterizzato altresì 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) Riordinare una zona a destinazione mista caratterizzata da tessuto abitativo e produttivo generatosi nella crescita urbana. L'azione urbanistica si esplica concedendo la possibilità straordinaria di scorporare le funzioni produttive e residenziali esistenti.
- B) Favorire i processi di riqualificazione del tessuto, anche e soprattutto nella componente residenziale (attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, implementazione del verde e miglioramento delle condizioni ecologiche), limitando le attività produttive ivi insediabili a svolgere attività compatibili con le residenze esistenti.

#### 4.2.3 *Distacco delle destinazioni: obblighi e oneri*

- 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 esistente e la parte produttiva a soggetti diversi.
- 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 potrà 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 quote di competenza decise in sede di accordo preliminare. L'attestazione di versamento dovrà essere allegata alla comunicazione al Comune. L'atto di trasferimento darà conto delle somme corrisposte all'Amministrazione Comunale e di chi ha eseguito il saldo.
- D) 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 a destinazione



parzialmente produttiva, 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 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.

#### 4.2.4 Destinazioni funzionali

- A) AMMESSE: residenza esistente; residenza in abitazioni pertinenziali nei limiti di Piano; impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi e residenza di custodia, con esclusione di attività moleste, dannose o inquinanti; attività direzionale senza limiti di Slp nell'ambito dell'edificio esistente; attività commerciali in esercizi di vicinato compatibili con la presenza produttiva; attività commerciale in medie strutture di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali.
- B) ESCLUSE: attività di stoccaggio (anche temporaneo), deposito, sosta, trattamento, commercio, separazione, lavorazione di materiali solidi o liquidi o gassosi di rifiuto, pericolosi e non pericolosi, di qualsiasi tipo con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; nuova residenza fatto salvo quanto previsto nel prosieguo; attività legate all'agricoltura fatta salva l'attività di vendita di prodotti agricoli, il commercio di parti di ricambio di mezzi agricoli e il commercio di macchine agricole; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività moleste in genere che possano arrecare nocimento alle abitazioni e alle residenze e che siano ritenute dannose e/o inquinanti. Non sono ammessi per ragioni di sicurezza i depositi e gli impianti di carburanti in genere. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con le funzioni ammesse presenti.

#### 4.2.5 *Fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici*

- A) Per gli edifici e le unità immobiliari residenziali esistenti, la fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.
- B) Per gli edifici residenziali esistenti, sono pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H), la massima altezza di facciata (Hf) e il numero massimo di piani.
- C) Per gli edifici produttivi esistenti, l'utilizzazione fondiaria massima è pari alla superficie lorda di pavimento (Slp) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato è consentito raggiungere l'indice massimo di utilizzazione fondiaria stabilito per le nuove costruzioni.
- D) Per gli edifici produttivi esistenti, sono pari agli indici esistenti il massimo rapporto di copertura (Rc), la massima altezza dell'edificio (H) e la massima altezza di facciata (Hf). Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato è consentito raggiungere gli ulteriori indici urbanistici massimi stabiliti per le nuove costruzioni.
- E) Le residenze pertinenziali sono regolate dai medesimi parametri ed indici degli ambiti D2 di PGT.
- F) Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato, per quanto riguarda i lotti liberi o resi liberi, i parametri edificatori sono stabiliti come segue:
1.  $U_f$  = indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq;
  2. Rc = rapporto di copertura massimo pari a 65% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;
  3. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50 (con possibili eccezioni esclusivamente per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili);
  4. i distacchi minimi sono assunti pari a:
    - i. m 10,00 dalle strade, salvo allineamento esistente esclusivamente con assenso della P.A.;

- ii. m 7,50 dai confini finitimi, salvo costruzione in confine o in aderenza con assenso del confinante redatto in forma notarile, registrato trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

#### 4.2.6 *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 (cioè che comportino 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 (cioè che comportino 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 produttivi sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Nell'eventualità di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino sostituzione edilizia (cioè che comportino 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, 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.

D) Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato è altresì ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti, alle medesime condizioni sopra fissate per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso di distacco di funzioni e nel caso di mancato distacco di funzioni.

E) Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato, per quanto riguarda i lotti liberi o resi liberi, è ammessa la nuova costruzione.

#### 4.2.7 Condizioni cogenti

A) *Abitazioni pertinenziali e conversione residenziale.* Non è ammessa la realizzazione/costruzione di nuove unità abitative residenziali ed ampliamenti di quelle esistenti fatte salve le seguenti eccezioni:

1. sono fatte salve le abitazioni pertinenziali, per le quali si applica la medesima disciplina prevista per l'ambito D2 di PGT, congiuntamente all'obbligo specifico di sospensione della facoltà di distacco delle destinazioni funzionali per un periodo non inferiore a 10 anni dalla fine dei lavori di costruzione o dal completamento del cambio d'uso; di tale obbligo dovrà darsi conto nel vincolo di pertinenzialità, da produrre con le medesime formalità previste per le abitazioni pertinenziali in ambito D2 di PGT;
2. è fatta salva la possibilità di conversione, anche parziale, a residenziale di edifici esistenti che possiedano tutti i seguenti requisiti: presentino una tipologia edilizia compatibile, sul piano formale, con la destinazione residenziale; la parte di fabbricato da destinarsi a residenziale non può eccedere, in termini di SIp, le superfici residenziali esistenti al momento della conversione; la conversione stessa non può dar luogo, per l'intero complesso, a più del doppio delle unità immobiliari residenziali esistenti al momento della conversione.
3. al fine di raggiungere gli obiettivi del tessuto in argomento, sono da intendersi sempre favoriti i frazionamenti e i cambi d'uso, anche parziali, delle unità immobiliari pertinenziali, senza aumento di volumetria, salvo nei casi previsti, e nel rispetto delle norme sanitarie e codicistiche

#### 4.2.8 Valutazione di impatto paesistico

A) Gli interventi ammessi nell'ambito DT1 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.3. D2. Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione produttiva, caratterizzato da attività industriali, artigianali, commerciali e del settore terziario**

*4.3.1 Definizione*

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

*4.3.2 Obiettivi*

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

*4.3.3 Destinazioni funzionali*

- A) **PRINCIPALI:** impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi e residenza di custodia, con esclusione di attività moleste, dannose o inquinanti.
- B) **COMPLEMENTARI E ACCESSORIE:** depositi e magazzini; attività del settore terziario; attività commerciali in esercizi di vicinato compatibili con la presenza produttiva; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame), nonché luoghi per la lavorazione di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e simili, compatibili con le destinazioni circostanti, previo parere degli organi sanitari di controllo.
- C) **ESCLUSE:** nuovi insediamenti residenziali fatto salvo quanto previsto nel prosieguo; attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il commercio all'ingrosso con le limitazioni di cui alle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste

e inquinanti in genere; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività agricola fatto salvo quanto specificatamente ammesso. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con le funzioni ammesse presenti.

#### 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);
- D) i distacchi minimi sono assunti pari a:
  - 1. m 10,00 dalle strade, salvo allineamento esistente esclusivamente con assenso della P.A.;
  - 2. m 7,50 dai confini finitimi, salvo costruzione in confine o in aderenza con assenso del confinante redatto in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

#### 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 *Condizioni cogenti*

- A) *Abitazioni pertinenziali: parametri urbanistici.* È possibile realizzare abitazioni esclusivamente pertinenziali in numero non superiore a due alloggi per ciascun impianto, destinati all'uso del custode o del titolare dell'azienda. Per ogni impianto produttivo, ovvero per ogni lotto produttivo, la  $S_{lp}$  destinata ad abitativo/residenziale è sottoposta al rispetto congiunto dei due parametri che seguono:
  - 1. la  $S_{lp}$ , intesa come quantità cumulativa massima, non deve superare mq 200,00 (duecento);

2. la SIp destinata ad abitativo/residenziale non deve comunque superare il 25% della SIp del complesso destinato a produttivo di cui costituisce pertinenza.

- B) *Abitazioni pertinenziali: tempi di realizzazione.* Le abitazioni pertinenziali devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente al fabbricato produttivo di cui costituiscono pertinenza.
- C) *Abitazioni pertinenziali: caratteri morfologici.* Le abitazioni pertinenziali devono essere costruite in aderenza alle strutture produttive o integrate all'interno di queste ultime, comunque con caratteri stilistici adeguati alla complessità dell'insieme architettonico.
- D) *Abitazioni pertinenziali: vincolo notarile.* Le abitazioni pertinenziali devono essere legate all'attività mediante vincolo di pertinenza in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

#### 4.3.7 *Piani di Recupero*

- A) Con il fine di migliorare il tessuto e le condizioni d'insieme è possibile per il soggetto privato o pubblico, presentare Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente nelle modalità previste dalla legislazione di settore e nel rispetto degli obiettivi di zona.

#### 4.3.8 *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 prevalentemente residenziale**

#### 4.4.1 *Definizione*

- A) Si tratta di localizzazioni puntiformi e con aspetti formali, oltreché funzionali, avulsi dal tessuto circostante.

#### 4.4.2 *Obiettivi*

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

- B) 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 con le relative destinazioni funzionali.

#### 4.4.3 *Destinazioni funzionali*

- A) AMMESSE: le destinazioni funzionali ammesse sono quelle esistenti alla data di approvazione del PGT, nonché quelle ammesse nell'ambito T2 di Piano. Nei casi di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.
- B) ESCLUSE: sono escluse tutte le destinazioni funzionali non esistenti alla data di approvazione del PGT fatte salve quelle non escluse nell'ambito T2 di Piano. Nei casi di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.

#### 4.4.4 *Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici*

- A) La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Nei casi di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.
- 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). Nei casi di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo.

#### 4.4.5 *Modalità di intervento*

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria o superficie coperta fatti salvi i diritti acquisiti mediante convenzioni stipulate con la P.A. La ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia attinenti a edifici o ambiti che eccedano gli indici e parametri delle zone T2, è necessario ricorrere a Permesso di Costruire Convenzionato.



B) Nei casi di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, vale la disciplina dedicata di cui al presente articolo. In tali casi è ammessa la nuova costruzione.

#### 4.4.6 *Condizioni cogenti*

C) *Divieto di rinnovo delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni.* Per gli impianti di cui al presente articolo non è possibile il rinnovo delle licenze commerciali, delle licenze d'uso, convenzioni o concessioni dopo la loro scadenza.

D) *Scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni: disciplina.* In caso di scadenza delle licenze commerciali, licenze d'uso, convenzioni o concessioni, questo tessuto assume automaticamente le caratteristiche, i parametri, gli indici e le destinazioni funzionali previste per il tessuto T2. La riconversione edilizia avviene in due diverse modalità:

1. mediante Permesso di Costruire Convenzionato sino al raggiungimento degli indici e parametri dell'ambito T2;
2. mediante Piano di Recupero in caso di superamento degli indici e parametri dell'ambito T2, comunque nel rispetto degli indici e parametri esistenti, da concordare con la P.A. nel progetto di recupero concertato.

E) *Bonifica certificata dell'area.* Il requisito preliminare fondamentale perché possa avvenire il cambio di destinazione funzionale dell'area è l'esecuzione della bonifica certificata dell'area con denuncia obbligatoria all'ATS e all'ARPA, preliminare ad ogni operazione.

#### 4.4.7 *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 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, implementare il verde e migliorare le condizioni ecologiche.

#### 4.5.3 *Destinazioni funzionali*

- A) PRINCIPALE: attività commerciali in esercizi di vicinato; attività commerciali in medie strutture di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività commerciale in grandi strutture di vendita solo se esistenti.
- B) COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: attrezzature ricettive; artigianato di servizio; attività direzionale; residenza pertinenziale esclusivamente legata all'attività commerciale.
- C) ESCLUSE: nuovi insediamenti residenziali fatto salvo quanto previsto nel prosieguo; attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il commercio all'ingrosso con le limitazioni di cui alle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività industriali; attività artigianali non compatibili; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività agricola. 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con le funzioni ammesse presenti.

#### 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) i distacchi minimi sono assunti pari a:

1. m 10,00 dalle strade, salvo allineamento esistente esclusivamente con assenso della P.A.;
2. m 10,00 dai confini finitimi, salvo costruzione in confine o in aderenza con assenso del confinante redatto in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

#### 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 SIp superiori al 10% dell'esistente e di nuova costruzione sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale dovranno essere affrontate e risolte in accordo con la P.A. le problematiche relative al reperimento dei parcheggi necessari e al controllo della funzionalità viabilistica.

#### 4.5.6 *Condizioni cogenti*

- A) *Abitazioni pertinenziali.* Sono ammesse abitazioni pertinenziali, per le quali si applica la medesima disciplina prevista per l'ambito D2 di PGT.
- B) *Mitigazioni.* 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.

#### 4.5.7 *Piani di Recupero*

- A) I privati proprietari di unità immobiliari commerciali D4 inclusi in contesti di aree prevalentemente residenziali possono proporre Piani di Recupero comportanti la conversione dalla destinazione esistente a quella assimilabile al tessuto T2 di PGT, previa bonifica certificata dell'area. In questo caso valgono i parametri urbanistici e la disciplina stabiliti per il tessuto T2 di PGT.

#### 4.5.8 *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. **APC. Area assoggettata ad Accordo di Pianificazione Concertata con la P.A.**

### 4.6.1 *Definizione*

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

### 4.6.2 *Obiettivi*

- A) Completamento ordinato del tessuto urbano e valorizzazione delle aree scoperte da destinarsi a funzioni pubbliche.

### 4.6.3 *Destinazioni d'uso*

- A) Nel perimetro APC sono sempre escluse le seguenti destinazioni funzionali: attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo quanto previsto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; nuovi allevamenti suinicoli; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere.
- B) Nel caso di attuazione mediante PII, o mediante altro strumento di pianificazione attuativa concertata pubblico-privata, lo stesso strumento di pianificazione concertata potrà definire ulteriori destinazioni funzionali escluse.
- C) Nel caso di attuazione mediante Piano di Ristrutturazione Urbanistica o Rinnovo Urbano di iniziativa privata, sono altresì escluse le medesime destinazioni funzionali rispettivamente escluse in ciascun tessuto di PGT che ricade nel perimetro APC.

### 4.6.4 *Pianificazione attuativa*

- A) Per le sue particolarità l'area APC dovrà essere regolata da Programma Integrato di Intervento, o da altro strumento di pianificazione attuativa concertata pubblico-privato.
- B) Sono altresì ammessi il Piano di Ristrutturazione Urbanistica o Rinnovo Urbano di iniziativa privata e il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; in questi casi, tuttavia, non sarà possibile

estendere la concertazione ad ambiti pubblici o privati al di fuori del perimetro individuato nel PGT.

#### 4.6.5 *Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici*

- A) Nel caso di attuazione mediante PII, o mediante altro strumento di pianificazione attuativa concertata pubblico-privata, tutti gli indici, parametri e cessioni saranno regolati dallo stesso strumento di pianificazione concertata, con la sola limitazione di non superare un It massimo di 3,00 mc/mq.
- B) Nel caso di attuazione mediante Piano di Ristrutturazione Urbanistica o Rinnovo Urbano di iniziativa privata, dovranno altresì rispettarsi i seguenti indici e parametri:
1. If = indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 2,50 mc/mq;
  2. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% della Superficie fondiaria;
  3. Ic = indice di compensazione pari al 50% della Superficie fondiaria;
  4. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50;
  5. Hf = altezza massima di facciata pari a m 9,50;
  6. N° massimo di piani fuori terra = 3 (autorimesse e sottotetti compresi).

#### 4.6.6 *Modalità di intervento*

- A) Sono possibili tutti i tipi di intervento ammessi dalla legge, i quali (fatti salvi gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e risanamento conservativo) sono comunque subordinati alla pianificazione attuativa.

#### 4.6.7 *Valutazione di impatto paesistico*

- A) Gli interventi ammessi nel perimetro APC 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 tessuto urbano consolidato rimaste prive di urbanizzazione, di aree con urbanizzazioni incomplete o inadeguate e di aree per le quali si rende comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'edificazione.
- B) Si distinguono ambiti PCCR, ovvero ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato a destinazione residenziale, e ambiti PCCP, ovvero ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato a destinazione produttiva.

*4.7.2 Obiettivi*

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

*4.7.3 Destinazioni funzionali*

- A) Negli ambiti PCCR il regime delle destinazioni d'uso è uguale a quello del tessuto T2, mentre negli ambiti PCCP il regime delle destinazioni d'uso è uguale a quello del tessuto D2.
- B) Si ribadisce l'esclusione, negli ambiti PCCR, delle attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita, delle attività industriali, delle attività artigianali inquinanti e moleste, delle attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006, delle attività moleste e inquinanti in genere, del gioco d'azzardo con cosiddette macchinette, dei depositi di carburanti, dei nuovi allevamenti suinicoli.
- C) Si ribadisce l'esclusione, negli ambiti PCCP, dei nuovi insediamenti residenziali, delle attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il commercio all'ingrosso con le limitazioni di cui alle norme specifiche del PGT per le attività commerciali, delle attività commerciali in nuove medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT

per le attività commerciali, delle attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuti con riferimento al D.Lgs. 152/2006, delle attività moleste e inquinanti in genere, del gioco d'azzardo con cosiddette macchinette, dei nuovi allevamenti suinicoli.

- D) 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, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con le funzioni ammesse presenti.

#### 4.7.4 *Permesso di Costruire Convenzionato*

- A) Negli ambiti PCCR e PCCP tutti gli interventi edilizi sono subordinati all'acquisizione di Permesso di Costruire Convenzionato fatti salvi gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e risanamento conservativo.

#### 4.7.5 *Fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici*

- A) Negli ambiti PCCR l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria e tutti i parametri urbanistici massimi e minimi sono pari a quelli fissati per il tessuto T2 di PGT.
- B) Negli ambiti PCCP l'indice massimo di utilizzazione fondiaria e tutti i parametri urbanistici massimi e minimi sono pari a quelli fissati per il tessuto D2 di PGT.

#### 4.7.6 *Modalità di intervento*

- A) Sono possibili tutti i tipi di intervento ammessi dalla legge, i quali (fatti salvi gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e risanamento conservativo) sono comunque subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato.

#### 4.7.7 *Condizioni cogenti*

- A) *Convenzione.* La Convenzione a corredo del titolo abilitativo edilizio convenzionato deve stabilire le opere di urbanizzazione a carico del richiedente e le modalità di cessione delle aree per servizi, nonché ogni altra eventuale clausola aggiuntiva particolare relativa ai singoli immobili interessati.
- B) *Rinvio alla norma dedicata al Permesso di Costruire Convenzionato.* Devono essere osservati i disposti di cui alla norma dedicata al

Permesso di Costruire Convenzionato contenuta nelle Disposizioni Comuni del PGT.

#### 4.7.8 *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 la sigla PR nelle tavole del PGT vengono identificati gli interventi speciali di ricostruzione sismica di singoli edifici o di ambiti urbani complessi, autorizzati da apposita ordinanza del Commissario Regionale Delegato per l'Emergenza 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. 389 del 31/05/2018;
- C) Ordinanza del Commissario Delegato per l'Emergenza Sisma n. 401 del 29/06/2018;
- D) Delibera di Giunta Comunale 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). Il POR, tuttavia, ha una propria cogenza, differente da 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 da 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.

#### 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, bensì alla formazione di un bosco urbano, con funzione ecologica e di supporto alle Rete Verde Provinciale e Regionale.

##### 4.9.2 *Obiettivi*

A) Potenziare la dotazione arborea del territorio comunale, valorizzare aree di margine e mitigare i conflitti fra il sistema produttivo e gli ambiti di maggior pregio paesaggistico.

##### 4.9.3 *Disciplina*

A) *Regime di edificabilità dei suoli.* Le aree comprese nel perimetro del Sistema Verde sono inedificabili dal momento dell'adozione del presente PGT. Non sono ammessi nuove costruzioni e ampliamenti.

B) *Acquisizione delle aree.* L'Amministrazione Comunale 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.

C) *Pianificazione attuativa.* La pianificazione urbanistica dell'ambito avverrà tramite Piano Particolareggiato, nel quale, oltre alla progettazione dell'impianto vegetale, verranno stabilite le norme di tutela dell'area per gli anni previsti per l'attecchimento e per i successivi anni.

D) *Disposizioni transitorie.* Sino all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale, nelle aree incluse nel perimetro del Sistema Verde, trova applicazione la disciplina dell'ambito AG1 di PGT, fatto salvo il vincolo di inedificabilità in base al quale sono escluse nuove costruzioni e ampliamenti.



## Capo 5. **AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### Art.1. **Indicazioni generali**

#### 5.1.1 *Definizione, destinazioni funzionali e principi comuni*

- A) 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 uno degli elementi più rilevanti che strutturano il paesaggio locale, vengono prescritte alcune norme comuni all'edificazione in ambito agricolo.
- B) Come principio comune, le seguenti norme delineano il contenimento del consumo di suolo negli ambiti non compresi nel tessuto urbano consolidato.

### Art.2. **Tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio**

#### 5.2.1 *Norme generali*

- A) 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 attuati nel rispetto delle norme sotto riportate.
- B) 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, in coerenza con le tipologie edilizie, con i particolari edilizio-architettonici e con le sagome edilizie tradizionali o preesistenti.
- C) Va perseguita complessivamente una percezione paesaggistica di sostanziale conservazione, recupero e riproposizione delle masse volumetriche tradizionali e componenti gli impianti originali delle corti.
- D) 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

specie minori o di scarsa importanza ai fini paesaggistico-ambientali, vanno concordate con le Autorità Comunali congrue nuove piantumazioni, nell'ambito del relativo permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio.

#### 5.2.2 Norme per il patrimonio edilizio esistente

- A) Per quanto possibile e salvo diverse dimostrazioni, sono inoltre da adottarsi i seguenti criteri ed accorgimenti, soprattutto in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.
- B) Qualora vi sia preesistenza di archi e volte, questi sono da conservare, fatti salvi i casi in cui gli stessi risultino irrecuperabili.
- C) La distribuzione e le dimensioni di finestre e porte preesistenti di facciata sono da conservare, compatibilmente con i requisiti di natura igienico-sanitaria.
- D) I corpi tecnici (quali per esempio quelli derivanti dall'inserimento di ascensori e montacarichi) che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura (esclusi comignoli, antenne e simili) non sono consentiti, se non ricomposti in un sistema formale compatibile con il contesto.
- E) Non sono ammessi sfalsamenti delle falde dei tetti di copertura, nonché la formazione di terrazzi all'esterno del profilo di falda; inoltre devono essere adottate le pendenze dei tetti caratteristiche della zona; i manti di copertura dovranno essere tendenzialmente in coppi curvi in cotto e i canali di gronda dovranno essere preferibilmente in rame.
- F) 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.
- G) Le tinteggiature esterne devono essere effettuate con tinte tradizionali, in armonia con il contesto, 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, se questi costituiscono incidenza sul paesaggio, devono comunque essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- H) Gli elementi in ferro, quali inferriate, ringhiere, cancelli ecc., devono essere conservati.

- I) Nel caso si presentino elementi architettonici e decorativi vari di rilievo, quali cornicioni, capitelli, zoccoli, camini, abbaini, pozzi in pietra, forni, colonne, lesene, 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 salvaguardati salvo deroga rilascia dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di valutazione della pratica edilizia.
- J) La chiusura e le recinzioni delle corti e degli insediamenti edificati è ammessa mediante la formazione di siepi, muri o muretti, recinzioni metalliche di natura e disegno semplice, in armonia con quelli tradizionalmente presenti sul territorio locale.
- K) Per le pavimentazioni delle aree di pertinenza è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

### 5.2.3 Norme per le nuove costruzioni

- A) La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- B) Le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature di particolare interesse ambientale.
- C) Le nuove costruzioni devono sorgere entro una distanza massima di m 100,00 dalle costruzioni della stessa proprietà. Sono ammesse deroghe solo per consentire il rispetto di distanze minime imposte da norme specifiche del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene, per dimensione complessiva dell'intervento, per disposizione d'area, per necessità di spostamento dell'azienda agricola dai centri abitati.
- D) Gli insediamenti destinati ad allevamenti intensivi, qualora ammessi, oltre al rispetto delle distanze dai centri abitati, devono prevedere idonei impianti di stoccaggio, di depurazione o di spandimento dei reflui su terreni idonei appositamente vincolati, nonché barriere di alberi frangivento di idonea essenza, da apprestare contemporaneamente alle opere edilizie. Rimane prevalente la norma generale che esclude da tutto il territorio comunale le attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006.

#### 5.2.4 *Norme per i percorsi, le ripe e la vegetazione*

- A) Sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali, alle relative quote altimetriche, alle sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va possibilmente conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali della tradizione locale.
- B) Sono comunque vietati lo sbarramento di strade o sentieri pubblici o di uso pubblico e consortile.
- C) L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria.
- D) E' ammessa la risagomatura dei canali privati esclusivamente per adempiere al rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica.
- E) La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata e mantenuta secondo tradizione agricola, con particolare riguardo per i filari storici.
- F) 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.

#### 5.2.5 *Parere preventivo*

- A) Al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti è ammessa la presentazione di richiesta di parere preventivo, corredata di idonea documentazione tesa ad illustrare lo stato dei luoghi, le caratteristiche del progetto e l'eventuale perturbazione dello stesso sulle preesistenze e sul dato visuale complessivo.

#### 5.2.6 *Mitigazioni*

- A) Contemporaneamente alla realizzazione di ogni nuova costruzione o di ampliamento, devono essere adeguatamente realizzate idonee mitigazioni mediante la realizzazione di siepi campestri miste naturaliformi pluristratificate, caratterizzate dalla presenza sia di specie autoctone arboree con circonferenza minima del fusto pari a cm 18,00, sia di specie autoctone arbustive con altezza minima pari a m 1,50.
- B) La quantità minima delle specie arboree da impiantare è fissata in un numero nuovo di alberi così determinato = perimetro del

fabbricato/2, con esclusione dal calcolo del perimetro dei lati adiacenti ad edifici esistenti.

- C) Le specie arboree e arbustive da impiantare dovranno essere di natura autoctona e a rapido accrescimento.
- D) Dovrà essere altresì realizzato un adeguato sistema di irrigazione, da mantenere per almeno i successivi tre anni dalla messa a dimora, al fine di garantire il corretto attecchimento dell'impianto.
- E) Dell'avvenuta corretta piantumazione e del successivo sviluppo del complessivo impianto al termine del terzo anno di vita dello stesso dovrà essere dato tempestivo riscontro all'Ufficio Tecnico Comunale, mediante comunicazioni scritte supportate da dettagliata documentazione fotografica.
- F) Anche successivamente al terzo anno di vita, a garanzia della mitigazione realizzata, l'impianto dovrà essere comunque preservato, a cura del proprietario, con possibilità di sole operazioni di manutenzione della vegetazione e sostituzione di singoli alberi, nel rispetto del complessivo patrimonio arboreo impiantato. Gli alberi eventualmente abbattuti dovranno essere in ogni caso sostituiti in pari numero da altri analoghi.

### Art.3. **AG1. Ambiti agricoli di interazione con il sistema urbano**

#### 5.3.1 *Definizione*

- A) Si tratta delle parti del territorio rurale 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 del 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.
- B) 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: residenza (fatte salve le eccezioni previste dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005); nuovi allevamenti; attività industriali; attività artigianali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività commerciali in esercizi di vicinato fatte salve quelle che hanno ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette.

#### 5.3.4 *Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi.*

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) L'altezza massima degli edifici (H) è fissata pari a m 10,50, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per gli edifici residenziali.

#### 5.3.5 *Modalità di intervento*

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

B) Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, nei limiti e alle condizioni stabiliti dalla 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), incluso l'obbligo di vincolo di non edificazione e di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

#### 5.3.6 *Condizioni cogenti*

A) *Criteri generali.* I nuovi insediamenti agricoli sono subordinati alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Ogni intervento dovrà assicurare un corretto ed armonico inserimento paesaggistico-ambientale.

- B) *Mitigazioni.* Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono subordinati alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dalle Norme per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio di cui alle presenti Disposizioni.
- C) *Allevamenti.* Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia. Le attività esistenti potranno essere implementate del 20% di SIp (calcolata sull'impianto produttivo) purché tale incremento sia finalizzato a garantire soluzioni di benessere animale, di modernizzazione, attrezzature e impiantistica, nonché miglioramento delle attrezzature per il lavoro degli addetti ed adeguamenti igienico-sanitari. Tali interventi non dovranno alterare il ciclo produttivo, e dunque potranno essere attuati fatto salvo il rispetto del preesistente numero di capi e peso vivo aziendale.
- D) *Ampliamenti minori ex art. 62 L.R. 12/2005.* Gli interventi di cui all'art. 62, comma 1, della L.R. 12/2005 e precisamente le opere edilizie che costituiscono "ampliamento" di fabbricati agricoli esistenti (alla data di adozione del presente Piano) abitativi, con esclusione degli allevamenti, sono da ritenersi consentiti nella misura massima del 20% del volume calcolato sul fabbricato abitativo cui sono connessi. È pertanto da intendersi derogata dal PGT, nei limiti suddetti e solamente per fabbricati agricoli, comprensivi di vani ed annessi correlati alla funzione abitativa, l'istituzione del vincolo di non edificazione di cui all'art. 59, comma 6, della L.R. 12/2005. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.
- E) *Piccoli edifici agricoli ex art. 62 L.R. 12/2005.* Per quanto attiene agli interventi di cui all'art. 62, comma 1-bis, della L.R. 12/2005, la dimensione massima dei piccoli edifici agricoli funzionali alla manutenzione del territorio rurale non dovrà superare mq 25,00 di Superficie coperta, con altezza di gronda non superiore a m 2,40 e caratteristiche tipologiche in armonia con il contesto (sono esclusi box prefabbricati metallici, containers e simili). Tali manufatti possono essere realizzati solamente su fondi di superficie minima pari a 5,00 ettari, nella misura di un piccolo edificio ogni 5,00 ettari. Rimane fermo l'obbligo di presentare al Comune l'atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare sui registri della proprietà immobiliare. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.



F) *Prescrizione particolare.* Con riferimento all'azienda agricola esistente all'interno delle espansioni nord dell'abitato nei pressi di Via Tangenziale Nord, denominata Arrigona, non sono ammessi ampliamenti per attività di allevamento e comunque incompatibili con le distanze dalle zone abitate ai sensi del Regolamento Locale di Igiene.

#### 5.3.7 *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 del PTCP). Trattasi di quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico-ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e alla 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: attività agricole.

B) ESCLUSE: residenza (fatte salve le eccezioni previste dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005); nuovi allevamenti suinicoli; attività industriali; attività artigianali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività commerciali in esercizi di vicinato fatte salve quelle che hanno ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette.

#### 5.4.4 *Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi*

- 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) L'altezza massima degli edifici (H) è fissata pari a m 10,50, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per gli edifici residenziali.

#### 5.4.5 *Modalità di intervento*

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
- B) Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, nei limiti e alle condizioni stabiliti dalla 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), incluso l'obbligo di vincolo di non edificazione e di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

#### 5.4.6 *Condizioni cogenti*

- A) *Criteri generali.* Ogni intervento dovrà assicurare un corretto ed armonico inserimento paesaggistico-ambientale. Ogni intervento avente rilevanza edilizia o comunque incidenza sul paesaggio dovrà essere verificato in sede di Commissione del Paesaggio.
- B) *Mitigazioni.* Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono subordinati alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dalle Norme per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio di cui alle presenti Disposizioni.
- C) *Allevamenti.* Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia suinicola, come prescritto nelle Disposizioni Comuni Capo 6 Art. 11. Le attività esistenti, potranno essere implementate del 20% di SIp (calcolata sull'impianto produttivo) purché tale incremento sia finalizzato a garantire soluzioni di benessere

animale, di modernizzazione, attrezzature ed impiantistica, nonché miglioramento delle attrezzature per il lavoro degli addetti ed adeguamenti igienico-sanitari. Tali interventi non dovranno alterare il ciclo produttivo e dunque potranno essere attuati fatto salvo il rispetto del preesistente numero di capi e peso vivo aziendale.

D) *Ampliamenti minori ex art. 62 L.R. 12/2005.* Gli interventi di cui all'art. 62, comma 1, della L.R. 12/2005 e precisamente le opere edilizie che costituiscono “ampliamento” di fabbricati agricoli esistenti (alla data di adozione del presente Piano) abitativi, con esclusione degli allevamenti, sono da ritenersi consentiti nella misura massima del 20% del volume calcolato sul fabbricato abitativo cui sono connessi. È pertanto da intendersi derogata dal PGT, nei limiti suddetti e solamente per fabbricati agricoli, comprensivi di vani ed annessi correlati alla funzione abitativa, l'istituzione del vincolo di non edificazione di cui all'art. 59, comma 6, della L.R. 12/2005. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.

E) *Piccoli edifici agricoli ex art. 62 L.R. 12/2005.* Per quanto attiene agli interventi di cui all'art. 62, comma 1-bis, della L.R. 12/2005, la dimensione massima dei piccoli edifici agricoli funzionali alla manutenzione del territorio rurale non dovrà superare mq 25,00 di Superficie coperta, con altezza di gronda non superiore a m 2,40 e caratteristiche tipologiche in armonia con il contesto (sono esclusi box prefabbricati metallici, containers e simili). Tali manufatti possono essere realizzati solamente su fondi di superficie minima pari a 5,00 ettari, nella misura di un piccolo edificio ogni 5,00 ettari. Rimane fermo l'obbligo di presentare al Comune l'atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare sui registri della proprietà immobiliare. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.

#### 5.4.7 *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.

B) Ogni intervento avente rilevanza edilizia o comunque incidenza sul paesaggio dovrà essere verificato in sede di Commissione del

Paesaggio, in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico-ambientale.

## Art.5. **AG3. Ambiti agricoli produttivi**

### 5.5.1 *Definizione*

- A) Si tratta di ambiti agricoli omogenei ai precedenti, ma che 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: attività agricole.
- B) ESCLUSE: residenza (fatte salve le eccezioni previste dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005); nuovi allevamenti suinicoli; attività industriali; attività artigianali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività commerciali in esercizi di vicinato fatte salve quelle che hanno ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo automatico con cosiddette macchinette.

### 5.5.4 *Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi*

- 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) L'altezza massima degli edifici (H) è fissata pari a m 10,50, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per gli edifici residenziali.

### 5.5.5 Modalità di intervento

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
- B) Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, nei limiti e alle condizioni stabiliti dalla 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), incluso l’obbligo di vincolo di non edificazione e di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell’immobile al servizio dell’attività agricola.

### 5.5.6 Condizioni cogenti

- A) *Criteri generali.* Ogni intervento dovrà assicurare un corretto ed armonico inserimento paesaggistico-ambientale.
- B) *Mitigazioni.* Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono subordinati alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dalle Norme per la tutela dell’edificato agricolo e del paesaggio di cui alle presenti Disposizioni.
- C) *Allevamenti.* Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia suinicola, come prescritto nelle Disposizioni Comuni Capo 6 Art. 11. Le attività esistenti potranno essere implementate del 20% di SIp (calcolata sull’impianto produttivo) purché tale incremento sia finalizzato a garantire soluzioni di benessere animale, di modernizzazione, attrezzature ed impiantistica, nonché miglioramento delle attrezzature per il lavoro degli addetti ed adeguamenti igienico-sanitari. Tali interventi non dovranno alterare il ciclo produttivo e dunque potranno essere attuati fatto salvo il rispetto del preesistente numero di capi e peso vivo aziendale.
- D) *Ampliamenti minori ex art. 62 L.R. 12/2005.* Gli interventi di cui all’art. 62, comma 1, della L.R. 12/2005 e precisamente le opere edilizie che costituiscono “ampliamento” di fabbricati agricoli esistenti (alla data di adozione del presente Piano) abitativi, con esclusione degli allevamenti, sono da ritenersi consentiti nella misura massima del 20% del volume calcolato sul fabbricato abitativo cui sono connessi. È pertanto da intendersi derogata dal PGT, nei limiti suddetti e solamente per fabbricati agricoli, comprensivi di vani ed annessi correlati alla funzione abitativa, l’istituzione del vincolo di non edificazione di cui all’art. 59, comma

6, della L.R. 12/2005. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.

- E) *Piccoli edifici agricoli ex art. 62 L.R. 12/2005.* Per quanto attiene agli interventi di cui all'art. 62, comma 1-bis, della L.R. 12/2005, la dimensione massima dei piccoli edifici agricoli funzionali alla manutenzione del territorio rurale non dovrà superare mq 25,00 di Superficie coperta, con altezza di gronda non superiore a m 2,40 e caratteristiche tipologiche in armonia con il contesto (sono esclusi box prefabbricati metallici, containers e simili). Tali manufatti possono essere realizzati solamente su fondi di superficie minima pari a 5,00 ettari, nella misura di un piccolo edificio ogni 5,00 ettari. Rimane fermo l'obbligo di presentare al Comune l'atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare sui registri della proprietà immobiliare. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.

#### 5.5.7 *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 ambiti agricoli destinati ad implementare le valenze ecologiche ambientali dei diversi rami della Rete Ecologica Provinciale e della Rete Ecologica Comunale (REC).

#### 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.
- B) Mitigazione della discontinuità ecologica dovuta alla presenza dell'edificato di Bondanello.

#### 5.6.3 *Destinazioni funzionali*

- A) PRINCIPALE: attività agricole esistenti.

B) ESCLUSE: residenza (fatte salve le eccezioni previste dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005); nuovi allevamenti; attività industriali; attività artigianali; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività commerciali in esercizi di vicinato fatte salve quelle che hanno ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette.

#### 5.6.4 *Edificabilità, parametri urbanistici, requisiti soggettivi e oggettivi*

- A) L'ambito è da considerarsi inedificabile, fatta salva la facoltà di ampliamento una tantum del 10% di volumetria, comunque alle condizioni fissate nel presente articolo. Per gli allevamenti non sono ammessi ampliamenti, come nel prosieguo precisato.
- B) Gli interventi di ampliamento dovranno altresì osservare 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).
- C) L'altezza massima degli edifici (H) è fissata pari a m 10,50, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per gli edifici residenziali.

#### 5.6.5 *Modalità di intervento*

- A) Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
- B) È altresì ammesso l'ampliamento minore una tantum alle condizioni dettate nel presente articolo.

#### 5.6.6 *Condizioni cogenti*

- A) *Criteri generali.* Gli interventi edilizi sono subordinati alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Ogni intervento dovrà assicurare un corretto ed armonico inserimento paesaggistico-ambientale.

- B) *Mitigazioni*. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dalle Norme per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio di cui alle presenti Disposizioni.
- C) *Allevamenti*. Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia come prescritto nelle Disposizioni Comuni Capo 6 Art. 11. Tali attività esistenti potranno essere implementate del 20% di SIp (calcolata sull'impianto produttivo) purché tale incremento sia finalizzato a garantire soluzioni di benessere animale, di modernizzazione, attrezzature ed impiantistica, nonché miglioramento delle attrezzature per il lavoro degli addetti ed adeguamenti igienico-sanitari. Tali interventi non dovranno alterare il ciclo produttivo e dunque potranno essere attuati fatto salvo il rispetto del preesistente numero di capi e peso vivo aziendale.
- D) *Ampliamenti minori ex art. 62 L.R. 12/2005*. Gli interventi di cui all'art. 62, comma 1, della L.R. 12/2005 e precisamente le opere edilizie che costituiscono "ampliamento" di fabbricati agricoli esistenti (alla data di adozione del presente Piano) abitativi, con esclusione degli allevamenti, sono da ritenersi consentiti nella misura massima del 10% del volume calcolato sul fabbricato abitativo cui sono connessi. È pertanto da intendersi derogata dal PGT, nei limiti suddetti e solamente per fabbricati agricoli, comprensivi di vani ed annessi correlati alla funzione abitativa, l'istituzione del vincolo di non edificazione di cui all'art. 59, comma 6, della L.R. 12/2005. Fuori dalle suddette condizioni, si applicano le disposizioni normative ordinarie per le zone agricole.
- E) *Oasi Verde*. Tramite Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari, ovvero i coltivatori, potranno essere trasferiti a questi ultimi incentivi economici per lo sviluppo dell'Oasi Verde. Con un limite massimo del 50% degli esemplari arborei e arbustivi, potranno essere qui realizzate le piantumazioni derivanti da obblighi di compensazione e di mitigazione relativi a interventi da eseguire in tutto il territorio comunale, nei casi in cui non sia possibile o opportuno ospitare in loco una maggior quantità di piantumazioni arboree e arbustive, previo parere della Commissione del Paesaggio e fatte salve disposizioni specifiche. Le aree di cui al presente articolo possono essere oggetto delle politiche relative al VAU previste dal Capo 13 delle Disposizioni Comuni del PGT.



### 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 esistenti in ambito agricolo 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.
- B) Tali costruzioni esistenti nelle aree agricole e non più utilizzate per usi agricoli sono segnalate in cartografia con apposito asterisco. Possono assurgere a questa condizione gli edifici non più connessi con l'attività agricola e le costruzioni non più utilizzate a fini agricoli comunque da almeno 5 anni e formalmente dismessi dall'attività.

### 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 possibilità di riconversione alla funzione agricola.
- C) Favorire il recupero attivo degli edifici abbandonati, consentendo l'insediamento di funzioni diverse da quella agricola, comunque compatibili con la funzione primaria delle aree agricole, riducendo conseguentemente il consumo di suolo.

### 5.7.3 Destinazioni funzionali

- A) PRINCIPALE: la destinazione funzionale esistente residenziale e non residenziale. È comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole, tranne che per nuovi allevamenti suinicoli in tutti gli ambiti agricoli di PGT e per altri tipi di allevamenti negli ambiti AG1 e AG4 di PGT.
- B) COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: residenza; attività terziarie, ricreative, ricettive e di interesse pubblico; attività artigianali di

servizio non inquinanti e non moleste; attività commerciali in esercizi di vicinato. Ciascuna delle destinazioni funzionali qui elencate è comunque soggetta alle condizioni e alle limitazioni di cui al presente articolo.

- C) **ESCLUSE:** attività industriali; attività artigianali inquinanti e moleste; nuovi allevamenti negli ambiti AG1 e AG4 di PGT; nuovi allevamenti suinicoli; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette.

#### 5.7.4 *Condizioni cogenti e limitazioni. Interventi ammessi sull'esistente*

- A) *Interventi ammessi.* Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi interventi per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. Sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, previo parere della Commissione del Paesaggio.
- B) *Incremento una tantum.* È ammesso per edifici esistenti a destinazione residenziale e non residenziale un aumento massimo di mc 300,00 (trecento) di Volume rispetto all'esistente e comunque non superiore al 30% della volumetria esistente, da realizzarsi una tantum. In ogni caso, l'aumento volumetrico concesso non potrà determinare altezze degli edifici maggiori di m 10,50; le medesime altezze comunque non potranno essere superiori all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per gli edifici residenziali. L'aumento una tantum può essere realizzato anche in più fasi, comunque nei limiti volumetrici massimi complessivi sopra fissati. L'ampliamento dovrà inserirsi armonicamente nel contesto, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, formali e dei materiali degli edifici esistenti.
- C) *Cambio d'uso.* È ammesso il cambio d'uso, con o senza opere, di edifici esistenti appartenenti alla fattispecie normata nel presente articolo alle seguenti condizioni:

1. gli interventi che interessino una volumetria superiore a mc 800,00 (ottocento) sono assoggettati a Piano di Recupero;
2. nell'ambito di ciascun intervento vanno individuate aree di pertinenza tali da configurare una densità massima pari a 1,00 mc/mq e un rapporto di copertura massimo pari al 25%;
3. nell'ambito di ciascun intervento, all'interno delle aree di pertinenza, vanno individuate le aree a verde privato e a parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
4. nell'ambito di ciascun intervento vanno individuate le aree standard, la cui cessione o monetizzazione deve essere prevista nella Convenzione;
5. nell'ambito di ciascun intervento devono essere realizzati idonei impianti di smaltimento dei reflui, barriere di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
6. nell'ambito di ciascun intervento vanno realizzati idonei innesti nella viabilità esistente in condizioni di sicurezza, dimensionati in rapporto alla densità abitativa e alle destinazioni d'uso previste;
7. con riferimento alle destinazioni residenziali, le stesse possono essere ricavate unicamente all'interno di edifici esistenti e che possiedono una tipologia compatibile con la residenza; le medesime destinazioni residenziali non potranno superare mc 3.000,00 (tremila) complessivi e il taglio degli alloggi deve avere carattere misto; il taglio degli alloggi deve essere concordato con la P.A. e previsto nella Convenzione;
8. all'interno di edifici esistenti sono ammesse nuove attività artigianali di servizio compatibili con le strutture tipologiche esistenti, non inquinanti e non moleste, nel rispetto della destinazione agricola di zona che rimane sovraordinata alle politiche del recupero. La realizzazione delle stesse è subordinata al rispetto del Regolamento Locale d'Igiene e al parere dell'Agenzia di Tutela della Salute competente per territorio. Il limite dimensionale è fissato nel numero massimo di due unità per insediamento, di volume massimo, cadauna, pari a mc 500,00 (cinquecento);

9. all'interno di edifici esistenti possono essere realizzati piccoli punti vendita con superficie di vendita massima pari a mq 150,00 (centocinquanta), con caratteristiche di spaccio e comunque connessi con le attività artigianali esistenti;
10. all'interno di edifici esistenti sono ammesse nuove attività terziarie, ricreative, ricettive, di ristorazione e di interesse pubblico, compatibili con le strutture tipologiche esistenti, non moleste, nel rispetto alla destinazione agricola di zona che rimane sovraordinata alle politiche del recupero. La compatibilità con l'ambito agricolo circostante è sostenuta da una relazione tecnica specialistica da allegarsi al progetto e da concordare con la P.A. Il limite dimensionale è fissato nel numero massimo di due unità per insediamento, di volume massimo, cadauna, pari a mc 500,00 (cinquecento).

D) *Divieto per attività di allevamento e zootecnia suinicola.* 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'ATS 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: attività agricola e industriale dedicata esclusivamente o in parte all'allevamento zootecnico; attività agricole.
- B) ESCLUSE: residenza (fatte salve le eccezioni previste dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005); funzioni residenziali non connesse all'esigenza di conduzione aziendale; nuovi allevamenti suinicoli; attività industriali non connesse con il ciclo produttivo aziendale; attività artigianali non connesse con il ciclo produttivo aziendale; attività commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; attività del settore terziario; attività direzionali non connesse alle attività agricole; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; 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; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette.

#### 5.8.4 Utilizzazione fondiaria, parametri urbanistici

- A) 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).
- B) Per gli allevamenti con caratteristiche agricole, l'altezza massima degli edifici (H) è fissata pari a m 10,50, comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti, per gli edifici produttivi, e massimo due piani fuori terra per le pertinenze residenziali.
- C) 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:
1.  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 0,60 mq/mq;

2. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria;
3. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50, comunque non superiore a quella degli 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) Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento alle condizioni dettate dal presente articolo.

#### 5.8.6 *Condizioni cogenti*

- C) *Ampliamenti di edifici di tipo industriale.* Sono subordinati al Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento riguardanti gli edifici di tipo industriale (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo ecc.); l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture ed edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti.
- D) *Ampliamenti di edifici con caratteristiche agricole.* Gli interventi di ampliamento riguardanti gli edifici con caratteristiche agricole sono assoggettati ai limiti e alle condizioni stabiliti dalla 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), incluso l'obbligo di vincolo di non edificazione e di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- E) *Mitigazioni.* Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dalle Norme per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio di cui alle presenti Disposizioni.

#### 5.8.7 *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.



## Capo 6. **PRESCRIZIONI PER COMPARTO**

### Art.1. **Comparto Moglia – Area di contorno degli impianti sportivi**

#### 6.1.1 *Individuazione*

- A) Il comparto individua una serie di lotti liberi posti a contorno dei servizi sportivi la cui proprietà nel complesso della loro dimensione ha stipulato un accordo con il Comune per la cessione convenzionata di aree per servizi di ampliamento della piscina e degli impianti sportivi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Si richiama l'atto di costituzione di diritto di superficie del 30/06/2005, notaio Andrea Finadri, con studio a Mantova, n. 29.401 di repertorio e n. 12.798 di raccolta.

#### 6.1.2 *Normativa*

- A) In questo comparto valgono le norme funzionali stabilite dal Piano esecutivo. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche, dovranno essere predisposte, in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico preciso sulla zona e alle indicazioni degli Enti e delle aziende di gestione competenti in materia, soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazioni di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

#### 6.1.3 *Opere di urbanizzazione primaria*

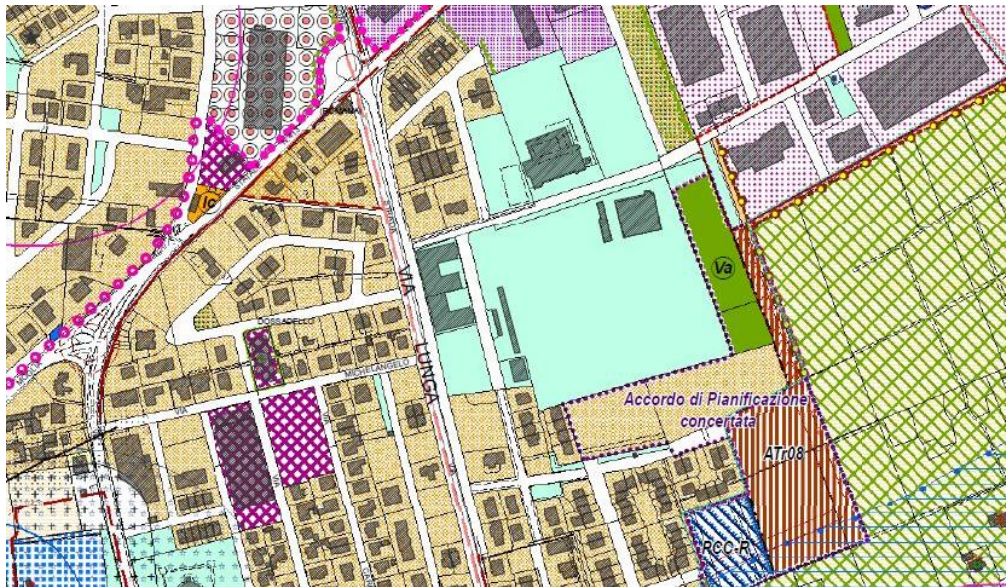
- A) Valgono gli impegni presi nell'accordo a suo tempo stipulato e i nuovi impegni di cui al punto precedente.

#### 6.1.4 *Opere di urbanizzazione secondaria*

- A) Le aree per servizi sono quelle individuate nell'accordo stipulato e nel Piano adottato.

#### 6.1.5 *Modalità di intervento*

- A) La pianificazione attuativa è già stata adottata.



## Capo 7. **ULTERIORI NORME DI ORIENTAMENTO**

### Art.1. **Norme Tecniche Geologiche**

#### 7.1.1 *Rinvio allo Studio geologico, idrogeologico, sismico*

- A) 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**

#### 7.2.1 *Rinvio alla vigente normativa regionale in materia*

- A) Per la trattazione e le prescrizioni di cui al presente articolo si rinvia alla vigente normativa regionale in materia.

### Art.3. **Utilizzo del sottosuolo**

#### 7.3.1 *Rinvio alla normativa in materia di gas Radon*

- A) È fatto divieto di utilizzo del sottosuolo a qualsiasi scopo e fine, tranne che 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.

