

ADOZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n. 43 del 16 luglio 2012

PARERE DI COMPATIBILITA'  
AL P.T.C.P.  
n. 4196 del 08/11/2012

APPROVAZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n. 75 del 20 dicembre 2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n. 17 del 24/04/2013

1° RETTIFICA C.C.  
CON DELIBERA n. 64 del 12/11/2014  
B.U.R.L. n. 4 del 21/01/2015

2° RETTIFICA C.C.  
CON DELIBERA n. 14 del 30/03/2015  
B.U.R.L. n. 18 del 29/04/2015

3° RETTIFICA C.C.  
CON DELIBERA n. 54 del 18/11/2015  
B.U.R.L. n. 53 del 30/12/2015

1° VARIANTE C.C.  
CON DELIBERA n. 12 del 11/05/2017  
B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017

2° VARIANTE

ADOZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n.05 del 13/02/2018

PARERE DI CONFORMITA'  
AL P.T.C.P.  
n. .... del .....

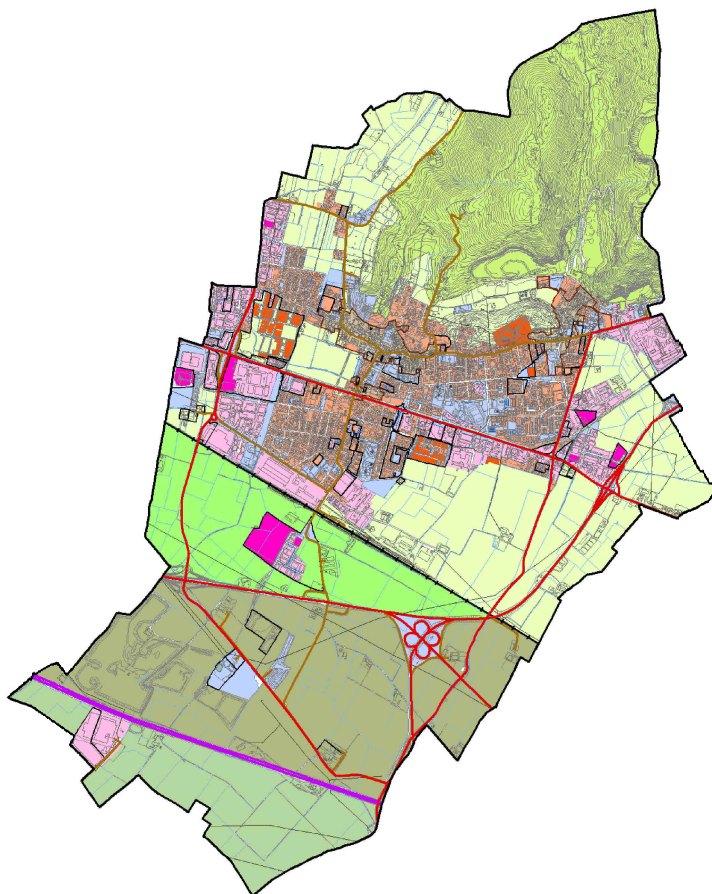
APPROVAZIONE C.C.  
CON DELIBERA  
n. .... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n. ... del .....

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI REZZATO

2° VARIANTE



PIANO DELLE REGOLE  
PREVISIONI DI PIANO

PO\_V

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: Febbraio 2018

CLAUDIO BUIZZA  
ARCHITETTO

via G. Pascoli, 3 - Brescia

GRUPPO DI LAVORO  
Settore Urbanistica  
Comune di Rezzato

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott. Giorgio Gallina

responsabile unico del procedimento  
arch. Bruna Morari

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo disegno non potrà essere copiato,  
riprodotto o comunicato senza l'autorizzazione dello scrivente

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Indice

<b>TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>	
Art. 1	Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio	4
Art. 2	Principi e contenuti del Piano delle Regole	4
Art. 3	Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni	4
Art. 4	Elaborati del Piano delle Regole	5
Art. 5	Definizioni, linguaggio, specifiche	5
Art. 6	Destinazioni d'uso	13
Art. 7	Categorie di interventi edilizi	16
<b>TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI</b>	<b>17</b>	
Art. 8	Edificabilità ed uso del suolo	17
Art. 9	Urbanizzazioni e compensazioni territoriali	18
Art. 10	Mitigazioni ambientali	19
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA.</b>	<b>20</b>	
Art. 11	Componente paesaggistica del PGT	20
Art. 12	Raccordo con il DdP	20
Art. 14	Aree e beni di valore archeologico, architettonico, paesaggistico ed ecologico	21
Art. 15	Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso	43
<b>TITOLO V - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI: MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI.</b>	<b>47</b>	
Art. 16	Aree disciplinate nel Documento di Piano	47
Art. 17	Aree disciplinate nel Piano dei Servizi	47
Art. 18	Attuazione del PGT	47
Art. 19	Permesso di costruire convenzionato	49
Art. 20	Dotazione minima di aree per servizi pubblici	50
Art. 21	Dotazione di parcheggi privati	51
Art. 22	Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso	52
Art. 23	Sottotetti	52
Art. 24	Spazi di ricovero per le biciclette	54
<b>TITOLO VI – ARTICOLAZIONE, CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>55</b>	
Art. 25	Articolazione del territorio comunale	55
Art. 26	Tessuti storici	56
Art. 27	Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente	75
Art. 28	Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale	82
Art. 29	Tessuto in trasformazione	94
Art. 30	Aree di degrado paesistico	95
Art. 31	Territorio rurale	97
Art. 32	Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale	109
Art. 33	Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	110
Art. 34	Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale	112
Art. 35	Disciplina delle serre	114
Art. 36	Disciplina degli impianti fotovoltaici a terra	115
<b>TITOLO VII - VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI.</b>	<b>116</b>	
Art. 37	Aree in ambito archeologico	116
Art. 38	Aree destinate alla viabilità stradale	116
Art. 39	Fasce di rispetto stradali	117
Art. 40	Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto	118
Art. 41	Fascia di rispetto cimiteriale	118
Art. 42	Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	119
Art. 43	Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	119

Art. 44	Fasce di rispetto dai depuratori	120
Art. 45	Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore	120
Art. 46	Fasce di rispetto impianti di smaltimento e recupero rifiuti	120
<b>TITOLO VIII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE</b>		<b>121</b>
Art. 47	Norme speciali per le attività alberghiere	121
Art. 48	Norme speciali per le attività commerciali	121
Art. 49	Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	124
Art. 50	Impianti di trattamento rifiuti	124
Art. 51	Siti da assoggettare a bonifica	124
Art. 52	Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso	125
Art. 53	Impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia	125
Art. 54	Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta	126
Art. 55	Indirizzi e provvedimenti finalizzati alla conservazione delle risorse naturali	126
Art. 56	Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche	127
Art. 57	Recinzioni	128
Art. 58	Ricostruzioni	129
Art. 59	Rete ecologica provinciale	129
Art. 59 bis	Invarianza Idraulica	129
<b>TITOLO X – DISCIPLINA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI DI ATTUATIVI OBBLIGATORI</b>		<b>144</b>
Art. 60	Schede descrittive	144
Art. 61	Edificazione in aree non contigue	186
Art. 62	Fascia di protezione dell'osservatorio astronomico di Brescia	186
Art. 63	Errori cartografici	186
Art. 64	Deroghe	186
Art. 65	Norma transitoria	186
<b>TITOLO XII – ALLEGATI MODALITA' PROCEDURALI</b>		<b>188</b>
ALLEGATO 1 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA		188
ALLEGATO 2 – PRESCRIZIONI TECNICHE MINIME RELATIVE ALLE AREE VERDI DI CESSIONE		189

## TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1                   Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

---

1. Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito PGT), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il Piano di Governo del Territorio si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
  - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia;
  - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
  - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
  - attraverso il Documento di piano definisce obiettivi e strategie di sviluppo del territorio;
  - attraverso il Piano dei Servizi disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
  - attraverso il Piano delle Regole disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

### **Art. 2                   Principi e contenuti del Piano delle Regole**

---

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, ha i contenuti dell'art.10 della L.R. 11 marzo 2005 N. 12 e produce effetti giuridici sul suolo.
2. Il PdR è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo le modalità di intervento per:
  - gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione;
  - gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale, regionale, provinciale e del PGT stesso;
  - le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree assoggettate a prescrizioni del PTCP e del piano di bacino in ordine all'assetto idrogeologico;
  - le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il PdR con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT. Contribuisce al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole.

### **Art. 3                   Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni**

---

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata, tranne nel caso in cui la tavola a scala minore definisca prescrizioni poi non ripetute nella tavola di maggior dettaglio.
2. In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.

3. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.

#### **Art. 4 Elaborati del Piano delle Regole**

---

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

##### QUADRO RICOGNITIVO, CONOSCITIVO ED INTERPRETATIVO

C1 Rilievo dell'edificato in territorio rurale

##### PREVISIONI DI PIANO

P0	Norme Tecniche di Attuazione	
P1	Uso del suolo per il territorio comunale	1:5.000
P2	Uso del suolo per centri edificati:	
P2.1	Uso del suolo per i centri edificati	1:2.000
P2.2	Uso del suolo per i centri edificati	1:2.000
P2.3	Uso del suolo per i centri edificati	1:2.000
P3	Uso del suolo dei centri storici e nuclei di antica formazione:	
P3.1	- Rezzato	1:2.000
P3.2	- Virle	1:2.000
P4	Qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale	1:10.000

## **TITOLO II - GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI.**

#### **Art. 5 Definizioni, linguaggio, specifiche**

---

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

##### **1. St = Superficie Territoriale**

È la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.

##### **2. Sf = Superficie fondiaria**

È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

##### **3. Sc = Superficie coperta**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre 2,00 m.

Non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di 5,00 m<sup>2</sup> misurata in proiezione orizzontale.

Nel solo caso di edifici a destinazione produttiva, artigianale, industriale, non si considerano nel calcolo della SC le strutture aggettanti dal perimetro edificato fino a una profondità di 3,00 m.

##### **4. SIp = Superficie lorda di pavimento**

È la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne).

Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a. le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b. le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- c. i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più di 3 unità immobiliari;
- d. i balconi e i terrazzi;
- e. i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza massima inferiore a 1,50 m e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura; ovvero i sottotetti non recuperati ai sensi della L.R. 15/96, ovvero esclusi dall'ambito di applicazione della medesima legge;
- f. le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico;
- g. le logge e le superfici porticate private fino al 10% della SIp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;
- h. le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di 2,50-40 m;
- i. le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccatto di tutti gli spigoli, non superiore a 1,20 m, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di 1,20 m è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della SIp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a 2,50-40 m;
- j. i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);
- k. soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su ~~esili~~ pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo coperti con materiali naturali quali teli e reti, e privi di copertura impermeabile, per una superficie massima in pianta di 30 m<sup>2</sup>, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato. E' consentita la realizzazione di un pergolato per ogni unità immobiliare sull'area di pertinenza dell'unità stessa ed un solo pergolato sulle proprietà comuni nelle aree condominiali ~~—~~.i Pergolati devono rispettare le distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita, e con un'altezza massima pari a 2,40 m;
- l. le superfici di cabine elettriche;
- m. per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della SIp non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi (anche se coperte) e le relative corsie di manovra, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale;

## 5. H = Altezza massima degli edifici

È la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura.

Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso della copertura misurata all'esterno delle murature o l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano.

Negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende la quota dell'intradosso della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate) se non sia previsto o realizzato il carroponete. Qualora per motivate esigenze produttive sia previsto e realizzato il carroponete, vincolato alla struttura, non sono computati nell'altezza gli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponete, con il limite complessivo di mt. 2.50 calcolato dall'estradosso della trave di corsa, prevedendo interventi di mitigazione ambientale da concordare con l'amministrazione comunale.

La linea di base dei fronti è definita dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Pertanto nel caso di progetti che prevedono opere di scavo finalizzate a realizzare volumi che non risultano interrati ma ribassati rispetto al livello stradale più prossimo, l'altezza dell'edificio si misurerà dal nuovo piano così realizzato.

Al fine della definizione della linea di base dei fronti non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, le cantine e i volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione o alla quota stradale.

Nel caso di suolo non orizzontale, la linea di base dei fronti è posta alla quota media del terreno interessato dal sedime del fabbricato.

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35%, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura.

Non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a 1,20 m dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata.

È ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di impianti tecnologici di comprovata necessità.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili.

Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di 2,50 m misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura.

#### **6. V = volume**

È determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3 m.

#### **7. Rc = rapporto massimo di copertura**

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $rc=sc/sfx100$ ).

#### **8. Vp = verde profondo**

È la porzione di superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e pertanto non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche nel sottosuolo pure se ricoperti da terreno agrario, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Al fine della determinazione del valore richiesto di Vp devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- il verde profondo dovrà essere adeguatamente concentrato e disposto nel lotto al fine di assicurare caratteri di qualità e di disegno unitario. Non sono ammesse nel computo delle superfici destinate a verde profondo sezioni di area con larghezza inferiore a 1,50 m.
- Si escludono dal calcolo le superfici delle rampe inclinate di accesso ai piani inferiori, delle corsie di manovra, delle strade private interne ai lotti quale che si al tipo di pavimentazione.
- Il verde profondo relativo alle eventuali superfici destinate a percorsi pedonali o di altra natura (escluso le rampe inclinate) che siano valutate in virtù dell'impiego di materiali permeabili (green block e autobloccanti posati su letto di sabbia), potrà essere computato nella misura del 50% delle superfici medesime fino ad un massimo del 50% della quantità di Vp da rispettare.
- La superficie del verde profondo deve essere adeguatamente alberata (almeno un albero di media grandezza di specie tipica ogni 60 m<sup>2</sup> di superficie di verde) per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento attraverso l'effetto ombreggiamento ed assorbimento di CO<sub>2</sub>.
- La verifica delle quantità del verde profondo e dell'effettiva messa a dimora delle piante come indicato negli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire od altro titolo autorizzativo, dovrà essere confermata ed accertata in sede di deposito della procedura di agibilità mediante presentazione di idonea documentazione atta a dimostrare l'avvenuta realizzazione.

Le disposizioni del presente comma si integrano con l'Art. 15 delle presenti NTA.

#### **9. Rp = rapporto di permeabilità**

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde profondo (Vp) e la superficie fondiaria (Sf).

#### **10. Np = indice di piantumazione dell'area a verde profondo**

è il rapporto tra il numero di alberi di medio/alto fusto - tipici della vegetazione locale o del contesto storico paesaggistico – e la superficie dell'area a verde profondo espressa in metri quadri. Può essere espresso anche in ragione di numero di alberi ogni metro lineare per le alberature a confine. Prevale sempre il parametro che produce il risultato numerico superiore.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le quantità minime prescritte per ogni singola zona, è ammessa la possibilità di eseguire le opere di piantumazione in ambito diverso, definito dall'Amministrazione Comunale, nella misura doppia della quantità minima prescritta.

#### 11. Ut = Indice di utilizzazione territoriale

È il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la superficie territoriale (St), ( $Ut=Slp/St$ ).

#### 12. Uf = indice di utilizzazione fondiaria

È il rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf), ( $Uf=Slp/Sf$ ).

#### 13. Ds = distanza dalle strade

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.).

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti.

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

Nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti con profondità inferiore a 1,50 m, per aggetti con profondità maggiore di 1,50 m la distanza va riferita alla parte eccedente.

I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici realizzati su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile fatto salvo quanto stabilito dal D.L. 115 del 30/05/2008 art. 11 comma 2.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

La distanza dalle strade non si verifica nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte (o nelle parti) retrostante il lato (o i lati) prospiciente la viabilità.

### 13.1 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI, DELLE RECINZIONI, DEGLI ALBERI DALLE STRADE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI

~~13.1.1) All'esterno delle delimitazioni di centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare sono le seguenti:~~

~~- nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:~~

- ml. 60 per le strade di tipo A (autostrada Milano Venezia);
- ml. 30 per le strade di tipo C;
- ml. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

~~- 13.1.2) All'esterno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:~~

- ml. 5 per le strade di tipo A;
- ml. 3 per le strade di tipo C ed F.

fatto salvo ogni diversa limitazione relativa allo specifico ambito di appartenenza.

~~13.1.3) All'esterno dei centri abitati, ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 si stabilisce:~~

~~- ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 nella messa in opera di elementi vegetali, ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992, non possono essere inferiori:~~

- ~~▪ per La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare la messa a dimora di alberi, lateralmente alla strada, non alla può essere inferiore alla pari alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di specie a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.~~
- ~~▪ La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente per la messa a dimora di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute addi altezza non superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a pari a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.~~
- ~~▪ La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, per la messa dimora di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a pari a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.~~

### 13.2 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI

**All'interno** delle delimitazioni di centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- ~~▪ per le strade di tipo A (autostrada Milano Venezia), a ml. 30 per le strade di tipo A (autostrada Milano Venezia);~~
- ~~▪ per le strade di tipo C a ml. 10 per le strade di tipo C;~~
- ~~▪ per le strade tipo E ed F, fermo restando eventuali allineamenti preesistenti e quanto disposto dalla specifica normativa di zona, a:~~
  - ~~▪ 10,00 m per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;~~
  - ~~▪ 7,50 m per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;~~
  - ~~▪ 5,00 m per strade di larghezza inferiore ai 7,00 m;~~
  - ~~▪ 5,00 m nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.~~

Per le strade tipo E ed F, valgono anche le seguenti precisazioni:

~~-Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.~~

~~Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani attuativi.~~

~~Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:~~

- ~~▪ edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescriba il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);~~
- ~~▪ laddove esplicitamente previsto dal PGT o dai suoi strumenti attuativi;~~
- ~~▪ quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 50% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.~~

### 13.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE STRADE PROVINCIALI

13.3.1) **all'esterno** della delimitazione di centro abitato:

strade di tipo C "extraurbana secondaria" con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 30 m in presenza di zone agricole non trasformabili;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato.

- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

strade di tipo F "extraurbane locale" con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato.
- 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

13.3.2) **all'interno** della delimitazione di centro abitato:

pari a 10 m;

#### 13.4 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE STRADE DI NUOVA FORMAZIONE

~~13.4.1) Per le nuove~~ Nuove strade individuate dal PGT:

- 30 m in presenza di zone agricole non trasformabili;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente;
- Impediti i nuovi accessi, se non coordinati attraverso strade di servizio con ingressi ed uscite concentrate.

~~13.4.2) Per tutte le altre strade vale quanto definito al punto seguente.~~

#### 13.5 ~~DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE~~

~~Fermo restando eventuali allineamenti preesistenti e quanto disposto dalla specifica normativa di zona, all'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, banchine esclusi eventuali parcheggi a diretto confine con le proprietà) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:~~

- ~~▪ 10,00 m per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;~~
- ~~▪ 7,50 m per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;~~
- ~~▪ 5,00 m per strade di larghezza inferiore ai 7,00 m;~~
- ~~▪ 5,00 m nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.~~

~~Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.~~

~~Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani attuativi.~~

~~Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:~~

- ~~▪ edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescriba il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);~~
- ~~▪ laddove esplicitamente previsto dal PGT o dai suoi strumenti attuativi;~~
- ~~▪ quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 50% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.~~

#### 14. Dc = Distanza dai confini di proprietà

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà;

La distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione.

La distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, per le costruzioni comportanti scavo (quali vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

La distanza dai confini di proprietà deve essere verificata anche in presenza di terrapieni, definiti come alterazione delle quote naturali del terreno rispetto all'intorno, costituiti da murature atte a contenere terreno naturale.

Ai fini della verifica della distanza (Dc) non vanno considerati gli aggetti con profondità inferiore a 150 cm per aggetti con profondità maggiore di 150 cm la distanza va riferita alla parte eccedente.

I vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 25 cm di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale qualora per motivate esigenze produttive sia previsto il carroponte, vincolato alla struttura, la distanza dal Confine prevista dalle singole zone dovrà essere aumentata dell'altezza degli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponte, non computati ai fini dell'altezza massima ai sensi del precedente punto 5, con il limite complessivo di mt. 2.50 dall'estradosso della trave di corsa.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni" -Art. 873 e seguenti-; tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

È ammesso costruire a confine ed in aderenza a fabbricati esistenti posti a confine.

Se la nuova costruzione realizzata a confine è contenuta all'interno della sagoma già esistente non è necessario il previo consenso del confinante.

La nuova costruzione realizzata a confine non contenuta all'interno della sagoma già esistente è ammessa previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni ...." Art. 873 e seguenti; tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

#### 15. Dz = Distanza dai limiti di zona

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dal limite di una diversa zona urbanistica individuata dal Piano delle Regole, intesa quale zona A (art. 26 delle presenti NTA), zona B (art. 27 delle presenti NTA), ambiti di trasformazione (art. 29 delle presenti NTA), zona D (art. 28 delle presenti NTA), zona E (art. 31 delle presenti NTA).

#### 16. De = Distacco dagli edifici

È la distanza minima ~~– misurata a raggio in proiezione orizzontale –~~ fra la superficie coperta (Sc) degli edifici.

Il distacco tra edifici (De) va verificato col tipo di misurazione "radiale" ~~- misurata a raggio in proiezione orizzontale - e~~ ~~cui sopra, solo~~ per gli edifici antistanti (definiti tali se il prolungamento delle pareti dell'uno incontrano in qualche punto le pareti dell'altro) e per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme. Negli altri casi in tipo di misurazione è a squadra – in proiezione orizzontale- tra le pareti delle costruzioni fuori terra.

Il distacco dagli edifici (De), ~~nei casi citati~~, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà; nella verifica del distacco tra gli edifici non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a 1,50 m, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di 1,50 m la distanza va riferita alla parte eccedente; non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e, comunque, non sia superiore a 4,00 m.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Per la costruzione in aderenza si rinvia a quanto disposto nel punto Dc = Distanza dai confini di proprietà.

### 17. Sv = Superficie di vendita

Espressa in m<sup>2</sup>, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/8 (un ottavo) di SIp quando questa non sia superiore a 2.500 m<sup>2</sup> e nella misura di 1/4 (un quarto) della SIp quando questa sia superiore a tale limite.

### 18. Sp = Spazio di parcheggio

Espresso in m<sup>2</sup> è l'area dei posti auto, comprensivo di spazi di transito e manovra nei limiti strettamente necessari per assicurare l'accessibilità agli spazi di sosta, ovvero quando i parcheggi siano serviti da una strada che non sia a stretto servizio dei parcheggi stessi, il sedime della strada non sarà conteggiato al fine del calcolo della Sp.

Può essere espresso anche in termini di prestazione da conseguire indicata in numero di posti auto per ogni alloggio.

Le superfici destinate a parcheggio devono essere con precisione indicate negli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

La valutazione delle superfici destinate a parcheggio di ogni tipo dovrà comprendere esclusivamente gli spazi destinati a ricovero ed alla sosta dei veicoli e quota parte degli spazi di manovra con esclusione dei tratti eventuali di viabilità non espressamente destinati al raggiungimento degli spazi di sosta.

Il collegamento tra l'unità immobiliare a destinazione residenziale e spazi di parcheggio scoperti o in autorimessa dovrà essere dimostrato attraverso gli elaborati progettuali in modo da assicurare la pertinenzialità specifica degli spazi di sosta all'unità abitativa e accertato in sede di rilascio di agibilità.

### 19. Dimensione minima degli alloggi e incidenza percentuale

Gli interventi edilizi con destinazione residenziale potranno prevedere la realizzazione di alloggi di SIp inferiore a 65 m<sup>2</sup> per una quota non superiore:

- a) al **10%** delle unità abitative previste dagli interventi nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- b) al **20%** delle unità abitative previste dagli interventi nel Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e nel Tessuto in Trasformazione;
- c) al **20%** delle unità abitative previste dagli interventi relativi agli edifici sottoposti a tutela storico ambientale esterni ai centri storici e ai nuclei di antica formazione e agli edifici non adibiti ad usi agricoli in Aree destinate all'agricoltura.
- d) al **30%** delle unità abitative previste dagli interventi disciplinati da piani attuativi, fatto salvo specifiche diverse disposizioni definite all'interno del Piano attuativo.

La determinazione del numero massimo di alloggi di SIp inferiore a 65 m<sup>2</sup> da realizzare in conformità al comma precedente dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto del numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la percentuale stabilita.

Non si applicano le limitazioni sopra richiamate nei casi seguenti:

- interventi di suddivisione di un singolo alloggio avente SIp pari o inferiore a **130 m<sup>2</sup>** in non più di **2** unità abitative;
- interventi di suddivisione di un singolo alloggio avente SIp superiore a **130 m<sup>2</sup>** in non più di **3** unità abitative.

Le unità di cui al comma precedente devono aver ottenuto il rilascio del certificato di agibilità, anche per silenzio assenso, da almeno 5 anni.

Negli interventi di suddivisione delle unità immobiliari esistenti, per ciascuna unità abitativa ricavata è obbligatoria la dotazione di spazi a parcheggio privato nelle quantità stabilite dalla legge, con un minimo di un posto auto per **le unità abitative di SIp fino a 65 m<sup>2</sup> e due posti auto per le unità abitative con SIp oltre 65 m<sup>2</sup>.**

### 20. Area edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P. G. T.

### 21. Area edificata

1. Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione -(sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.
2. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di pertinenzialità di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

## 22. Misurazione delle aree

1. Le superfici delle aree e le volumetrie degli edifici esistenti, dichiarate in sede di presentazione di istanza, possono essere assoggettate a correzioni derivanti da rilievi topografici verificati dall'Ufficio Tecnico. Varieranno conseguentemente gli eventuali dati di edificabilità assegnati con indici o -percentuali. Restano invece comunque confermati i dati di edificabilità assegnati in valori assoluti. Nel caso di discordanza tra tavole a scala diversa, prevale la tavola di maggiore dettaglio.

## Art. 6 Destinazioni d'uso

---

1. Le destinazioni d'uso degli edifici sono così classificate come segue:

### 1 – Funzioni abitative

- 1.a) Abitazioni residenziali: alloggi e servizi e accessori funzionali all'abitazione
- 1.b) Residence, abitazioni collettive e di comunità

### 2 – Funzioni artigianali di servizio

- 2.a) produzione beni di consumo: confezioni su misura abbigliamento, pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe;
- 2.b) riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria;
- 2.c) impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio;
- 2.d) servizi personali: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre, laboratori fotografici.

### 3. – Funzioni commerciali

- 3.a) esercizi di vicinato
- 3.b) medie strutture di vendita di primo livello (Sv da oltre 250 m<sup>2</sup> fino a max 600 m<sup>2</sup>)
- 3.c) medie strutture di vendita di secondo livello (Sv da oltre 600 m<sup>2</sup> a max 1.500 m<sup>2</sup>)
- 3c1) medie strutture di vendita di terzo livello (Sv da oltre 1.500 m<sup>2</sup> a max 2.500 m<sup>2</sup>)
- 3.d) grandi strutture per la distribuzione commerciale
- 3.e) attività di deposito in struttura di beni destinati all'esposizione e vendita di merci ingombranti (autosaloni, mobilifici, arredo bagno e ceramiche)
- 3.f) pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)\*
- 3.g) commercio all'ingrosso
- 3.h) centri commerciali
- 3.i) centri internet/telefonia in sede fissa
- 3.l) sale riunioni, esercizi ed attrezzature di centri ricreativi non profit e ONLUS
- 3.m) attività commerciali di pertinenza per attività produttiva [e-di-commercio-all'ingrosso-insediate](#)
- 3.n) [Logistica](#)

*\*Per la definizione delle attività di pubblico esercizio e la loro catalogazione si rinvia ai regolamenti locali.*

### 4 – Funzioni produttive e manifatturiere e di stoccaggio

- 4.a) unità produttive industriali
- 4.b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi
- 4.c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva
- 4.d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, ~~quali~~ cabine di trasformazione, ~~impianti di depurazione~~,

- ecc).
- 4.e) depositi di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti per questa funzione, depositi per attività in conto vendita
  - 4.f) mense aziendali
  - 4.g) impianti per l'ammasso e il trattamento delle carcasse di autoveicoli
  - 4.h) depositi di materiali edili e similari, depositi di prodotti destinati anche alla vendita al dettaglio che per dimensioni, ingombro o caratteristiche richiedono ampi spazi, coperti e facilità d'accesso con gli automezzi

#### 5 – Funzioni di autotrasporto

- 5.a) attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione e capannoni per la custodia degli automezzi
- 5.b) piazzali privati

#### 6 – Funzioni terziarie

- 6.a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi e-commerce (solo ufficio, privo di ogni forma di deposito)
- 6.b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico
- 6.c) attività gestionali ed informatiche

#### 7 – Funzioni ricettivo-alberghiere

- 7.a) alberghi, pensioni, locande
- 7.b) bed and breakfast

#### 8. – Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo

- 8.a) Associazioni
- 8.b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica compresi quelli destinati alla cura ed alla clinica degli animali
- 8.c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo
- 8.d) scuole private
- 8.e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni
- 8.f) attività sportive e ricreative, palestre, centri fitness, piscine in struttura
- 8.g) centri oratoriali
- 8.h) culto religioso
- 8.i) Centri per la cura ed i servizi degli animali
- 8.l) Strutture di servizio convenzionate per associazioni ricreative, culturali, non profit
- 8.m) Sala del commiato

#### 9 – Funzioni di spettacolo

- 9.a) teatro
- 9.b) cinema
- 9.c) discoteche, sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo
- 9.d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni

#### 10. – Attività collettive pubbliche o di interesse comune

- 10.a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico
- 10.b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo, scuole secondarie e scuole professionali
- 10.c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive
- 10.d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- 10.e) Impianti per attività sportive e ricreative scoperti
- 10.f) impianti per attività sportive e ricreative in struttura

#### 11. – Funzioni tecnologiche non connesse alla produzione

- 11.a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti
- 11.b) cabine elettriche, idriche, telefoniche
- 11.c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R. S. U. e piattaforma ecologica
- 11.d) centrali per gasdotti
- 11.e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti
- 11.f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione
- 11.g) impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori)
- 11.h) impianti di autolavaggio

#### 12. – Attività agricola

- 12.a) abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005
- 12.b) attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola
- 12.c) allevamento di bestiame e attività connesse
- 12.d) attività agrituristica
- 12.e) attività florovivaistica e orticola
- 12.f) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti
- 12.g) rifugi e posti di ristoro
- [12.h\) Allevamento cani](#)

2. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni dell'ambito omogeneo e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

3. Per ciascun ambito territoriale vengono definite le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse, le eventuali destinazioni d'uso complementari e, con eventuali soglie dimensionali, le destinazioni d'uso compatibili. In particolare, si definiscono:

#### a) Destinazione principale

Per destinazione principale deve intendersi quella che caratterizza l'ambito.

#### b) Destinazioni complementari

Si considerano **destinazioni complementari** quelle che costituiscono parte integrante della destinazione principale in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio.

Esse non assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, e non ne va pertanto verificata l'ammissibilità rispetto alla disciplina dell'ambito, nei casi in cui ricorrano tutte le seguenti circostanze:

- la destinazione connessa occupi una porzione non eccedente il **30% della Slp** complessiva dell'unità su cui insiste la destinazione principale;
- la struttura fisico-edilizia occupata dalla destinazione connessa non abbia carattere di autonomia, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso;
- la relativa funzione sia svolta in stretto collegamento con la funzione dominante.

#### c) Destinazioni compatibili

Si considerano **funzioni compatibili** quelle che, pur configurandosi come destinazioni autonome rispetto alla destinazione principale, assicurano un organico e ordinato uso del territorio.

In caso di destinazione compatibile è prescritta una verifica di compatibilità effettuata dal Comune in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

a) per le destinazioni terziarie e a servizi:

- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
- la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da prescrizioni di cui alle presenti NTA.

b) per le destinazioni artigianali:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
- la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da art. 9 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" e art. 21 "Dotazione parcheggi privati" delle presenti NTA;

c) per le destinazioni ricettivo-alberghiere:

- la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da art. 9 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" e art. 21 "Dotazione parcheggi privati" delle presenti NTA.

4. In caso di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando la nuova destinazione d'uso prevista a quella sopra indicata avente analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture, sulla salute pubblica e sulla circolazione. La determinazione degli usi assimilabili spetta ~~al Sindaco~~ alla Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e sentita, se presente, la Commissione Edilizia.

4 BIS. Le attività non contemplate nei precedenti elenchi o non immediatamente riconducibili a quelle declinate nel comma 1, sono di norma insediabili nelle aree destinate a funzioni produttive e di stoccaggio, fatto salvo l'obbligatorio parere di compatibilità espresso dalla Giunta Comunale come indicato al successivo art. 28 e seguenti.

5. Le funzioni artigianali e di servizio sono ritenute compatibili con la funzione abitativa prevalente solo nel caso in cui non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti. Oppure che non producano movimenti di merci e persone che il tessuto circostante non è in grado di sostenere.

In ogni caso non devono prevedere qualsiasi esigenza di stoccaggio, deposito, raccolta in spazi esterni scoperti che non sono mai ammessi all'interno dei tessuti residenziali prevalenti.

Deve inoltre corrispondere al seguente profilo dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento delle attività ed al rapporto con il pubblico devono essere di norma contenuti entro i 250 m<sup>2</sup> di Slp.

6. Gli uffici in genere, pubblici e privati (6.a, 6.b), 6.c), ~~gli studi professionali senza limitazioni, con la sola limitazione di superficie fino a 200 m<sup>2</sup> di Slp~~, sono sempre considerati complementari con la funzione prevalente residenziale all'interno dei tessuti storici, del tessuto a destinazione residenziale prevalente, del tessuto consolidato a destinazione terziario direzionale e commerciale, nel limite di 200 mq di slp, ad eccezione degli studi professionali che sono ammessi senza limitazioni.

## **Art. 7** **Categorie di interventi edilizi**

---

1. Le tipologie degli interventi edilizi, nonché per i relativi titolo autorizzativi, sono definiti come all'art. 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ed alle disposizioni dell'art. 27 della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, al quale si rinvia.

**TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI****Art. 8 Edificabilità ed uso del suolo**

---

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati:
  - alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti;
  - alla realizzazione della relativa quota di opere di urbanizzazione secondaria o su richiesta del Comune alla loro monetizzazione;
  - alla cessione gratuita al Comune (o monetizzazione in caso questa sia concessa dal Comune) delle aree relative ai precedenti punti, ove necessario e/o previsto dal P. G. T., e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dal P. G. T..
  - al pagamento dei contributi di concessione e degli oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L. R. n. 12/2005 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.
  - al rispetto delle indicazioni rappresentate nella tavola P4 del PdR volte a realizzare opere di qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale.
2. La destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
3. Esclusivamente nelle aree agricole l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:
  - viabilità di accesso;
  - approvvigionamento idrico;
  - smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'~~ATS-S-L~~);
  - distribuzione energia elettrica.
4. I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, in assenza di specifiche autorizzazioni.
5. I suoli relativi ad aree già edificate interessate da trasformazione con conversione di destinazione d'uso da produttivo o produttivo agricolo a destinazioni diverse: residenziale, servizi, terziario commerciale e simili, ai sensi del Titolo V parte IV D.Lgs. 152/06, dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.
6. Fatta eccezione per le aree agricole e per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nei casi previsti dalle presenti norme l'asservimento della potenzialità edificatoria è ammesso solo se relativo a lotti omogenei e contigui salvo specifiche disposizioni in materia di trasferimento di diritti edificatori.
7. La determinazione della Slp realizzabile sul lotto edificabile sarà effettuata detraendo dalla Slp massima la Slp relativa ad edifici esistenti e/o ad edifici che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Pertanto non possono essere autorizzati provvedimenti relativi ad opere edilizie finalizzate a produrre nuovi lotti liberi da costruzioni che determinino una impropria riduzione del lotto impegnato dalla costruzione autorizzata.
8. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
9. Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito in conformità di quanto previsto nell'art. 11 delle NTA del DDP.

## Art. 9 Urbanizzazioni e compensazioni territoriali

---

### 1. Opere di urbanizzazione primaria

#### 1.1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade a servizio degli insediamenti e attrezzature relative quali: aree di sosta e di parcheggio, ivi compresi gli spazi di manovra, piste ciclabili e percorsi pedonali. L'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di: strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di 4,50 m e comunque non inferiore alle previsioni del PGT.
- reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- pubblica illuminazione;
- verde di arredo stradale e urbano;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, comprese le eventuali cabine di trasformazione.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono disciplinate anche dalla Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. 13 gennaio 1980, n. 227.

1.2. Ai sensi della normativa vigente, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il ~~concessionario privato può obbligarsi a~~ realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri primari dovuti. Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente ~~dai proprietari~~ dal Comune secondo i termini previsti dalla convenzione.

### 2. Opere di urbanizzazione secondaria

#### 2.1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido, scuola dell'infanzia;
- scuole primarie e secondarie;
- attrezzature civiche e sociali (centri civici, amministrativi, culturali, sociali sanitari, assistenziali, ricreativi), le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali);
- gli spazi pubblici attrezzati, di quartiere e/o di interesse generale, a parco o per lo sport, nonché il verde territoriale;
- i mercati di quartiere;
- i parcheggi pubblici interrati, ivi compresi le eventuali strutture in elevazione, - a pagamento.

#### 2.2. Fanno parte delle urbanizzazioni secondarie le opere di compensazione ecologica, ovvero le opere destinate alla:

- costruzione, qualificazione e potenziamento della rete del verde e della rete ecologica;
- valorizzazione delle aree verdi e l'incremento della naturalità nei PLIS o lungo i corridoi ecologici individuati nel P. S.;
- valorizzazione del patrimonio forestale;
- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito urbano con attenzione al recupero delle aree degradate.

3. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere di compensazione ecologica concorrono alla formazione della **dotazione territoriale**, ovvero dell'insieme di sistemi ed aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che il PGT è chiamato a reperire a garanzia della qualità dell'abitare.

**Art. 10 Mitigazioni ambientali**

---

1. In caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, il livello qualitativo della progettazione degli edifici, dell'organizzazione e della sistemazione delle aree antistanti, dovrà essere controllato paesaggisticamente e il Comune può prevedere mitigazioni ambientali e paesaggistiche volte alla riduzione dell'impatto dell'intervento o alla riqualificazione dell'ambiente prossimo ai luoghi di realizzazione dell'intervento edilizio.
2. Le fasce alberate di mitigazione dovranno di norma essere costituite almeno da doppio filare corredato di fascia arborea o arbustiva. In caso di manifesta impossibilità all'esecuzione di tali impianti, saranno comunque da prevedere, per quanto possibile, opere volte a conseguire un potenziamento dell'apparato vegetale.
3. Costituiscono mitigazioni ambientali anche gli interventi volti a minimizzare i possibili impatti dell'intervento in termini di consumo delle risorse o di inquinamento.

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA.****Art. 11 Componente paesaggistica del PGT**

---

1. Il PGT definisce le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Il PGT recepisce ed articola i disposti regionali e provinciali ed in particolare le indicazioni di tutela contenute nel PTPR e nel PTCP.
3. La componente paesaggistica del PGT si articola in:

**Carta del paesaggio**

La carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Valori culturali dell'edificato e soglie storiche" (C9) e "Sistemi paesistici e percezione del territorio" (C10) e Sistema del Verde (C11) allegate al DdP.

**La tavola P4 allegata al DdP**

rappresenta l'articolazione comunale delle unità tipologiche di paesaggio individuate ed individua gli ambiti a caratterizzazione prevalente riportando le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.

**Carta della sensibilità**

Costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e stabilisce i livelli di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

**4. Carta delle strategie di piano**

~~Costituisce la sintesi delle strategie e delle azioni generali del PGT esplicitate nel DdP e rese operative attraverso gli strumenti in cui il PGT si articola: DdP, PdR e PdS.~~

**Art. 12 Raccordo con il DdP**

---

1. Il presente PdR richiama, articola ed assume le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica delineate nel DdP (art. 15 delle NTA del DdP) specificandone eventualmente il disposto normativo. Quanto indicato nel DdP si intende pertanto richiamato ed assunto nella presente disciplina, costituendo comunque riferimento per ulteriori azioni dirette o regolative non già previste e che si intendesse mettere in campo.
2. Il DdP detta in particolare:
  - le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:
    - gli ambiti a prevalente caratterizzazione e le relative attenzioni e tutele, definiti nei relativi articoli del DdP che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel presente P.R. Le indicazioni del DdP si intendono pertanto richiamate ed assunte nella presente disciplina;
    - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e disciplinate nel PdR in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica. Come nel caso precedente, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PR.
    - la rete ecologica

3. Il PdR. detta in particolare:
- la disciplina puntuale delle aree di valore paesaggistico ed ecologico costituite da:
    - i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
    - Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata;
    - le norme generali di tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso;
    - le regole ed i criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione nel territorio da esso disciplinato.

### **Art. 13           Esame paesaggistico dei progetti e valutazioni ambientali**

---

1. Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi degli art. 35-40 della Parte IV delle Normative del Piano Paesaggistico del P.T.R., nonché della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 11045 sono assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

Nelle aree paesisticamente vincolate l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

2. Costituiscono riferimento per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti:
- Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione paesaggistica sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0), Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati (C2) del Documento di Piano;
  - Con valore orientativo, la descrizione e ricognizione del territorio schematizzata nella carta del paesaggio costituita dalle tavole Sistema insediativo storico (C6) e Sistemi paesistici e percezione del territorio (C11) e nell'elaborato Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0) del Documento di Piano,
  - Con valore prescrittivo, la classificazione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica riportata nella Carta della sensibilità paesaggistica (P4) delle previsioni di piano del Documento di Piano e gli indirizzi di tutela e valorizzazione riportati nelle NTA del Documento di Piano Titolo III art. da 15 a 20, e Matrice di valutazione della sensibilità art. 20 del DdP, nonché quanto stabilito nel presente Titolo.
3. In caso di interventi in aree facenti parte di ambiti interessati da classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità. In caso di interventi in aree interessate da componenti del paesaggio posti a confine fra due classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità.
4. Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia. Il presente PGT ed il relativo Rapporto Ambientale, costituisce riferimento per l'espressione del parere comunale nell'ambito della VIA.
5. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 81 della LR n. 12/2005 il Comune di Rezzato istituisce la Commissione per il Paesaggio. Il Regolamento della Commissione per il Paesaggio definisce finalità, competenze, composizione, modalità di funzionamento della commissione medesima. ~~Il regolamento è sottoposto a verifica ed eventuale modifica dopo 12 mesi dalla sua approvazione ed in seguito ogni 12 mesi.~~

### **Art. 14           Aree e beni di valore archeologico, architettonico, paesaggistico ed ecologico**

---

1. In coerenza con gli indirizzi per la qualità paesaggistica del territorio definiti nel DdP, il Piano delle Regole riconosce il valore paesaggistico di specifiche aree od immobili, richiamando in particolare la normativa vigente per i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e assumendo ed articolando i disposti per le componenti del paesaggio individuate alla luce delle disposizioni del PTR., del PTCP e di interesse locale..

2. sono tutelati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in comune di Rezzato i seguenti beni:

Le ""Bellezze d'insieme"

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 136, comma 1, lettere c) e d)

Decreto ministeriale 27/03/1970

Il decreto vincola un ambito territoriale contenuto completamente all'interno del territorio di Rezzato

La collina e zona adiacente sovrastante l'abitato del Comune di Rezzato.

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 04/05/1983

Il decreto vincola la zona ricadente parte nel comune di Castenedolo e parte nel comune di Rezzato

Territorio rurale a sud dell'autostrada A4

"Aree tutelate per legge"

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1-

lettera c): "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde"

Codice vincolo: 17170202

Rio dell'Ora della Val di Castello

(nel territorio del comune di Rezzato ricade solo parte della fascia di rispetto

Lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi

Aree boscate come definite dall'art. 2, commi 2 e 6, del Dl. 18 maggio 2001 n. 227, individuate a titolo indicativo ma non esaustivo dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF)

*Beni puntuali*

NOME	TIPOLOGIA	LEGGE
Villa Fenaroli	villa,casa,palazzo	DM 16/02/12
Palazzo Cazzago,via Ghiacciaia n.6	villa,casa,palazzo	DM 22/12/94
Edificio, via Garibaldi/Matteotti casa del Ponte	villa,casa,palazzo	DM 19/19/79
<u>Villa Provaglio</u>	<u>Villa casa palazzo</u>	<u>DM 14/03/2016</u>

A

3. sono tutelati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, comma1, in comune di Rezzato tutti i beni pubblici, in quanto proprietà di Stato, Regioni, Comuni, Enti Pubblici, religiosi di ogni specie, la cui esecuzione risalga ad oltre 75 anni di seguito elencati in modo non ~~esaustivo~~ esaustivo:

*Beni puntuali*

NOME	TIPOLOGIA	LEGGE
Cappella al laghetto	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DLGS42/04
Cappella settecentesca via Scalabrini	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DLGS42/04
Ex chiesa, ora pinacoteca età evolutiva	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DLGS42/04
Chiesa si S. maria Maddalena a Tre Ponti	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	DLGS42/04
Cimitero di Virle	cimitero	DLGS42/04
Alloggio per anziani via Disciplina	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Ex immobile Colonia Elioterapica	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Immobile ex Enal via Perlasca	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Alloggio per anziani via De Gasperi	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Casa di riposo via E. Almicis	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Alloggio per anziani via De Gasperi a Virle	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Ex scuole/ municipio a Virle	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Alloggio per anziani, ex lavatoio via Lamarmora	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Edificio, via Garibaldi/Matteotti casa anziani	villa,casa,palazzo	DLGS42/04
Scuola elementare "T. Aberti" via IV novembre	edificio pubblico	DLGS42/04
scuola elementare "T. Speri" via IV Novembre	edificio pubblico	DLGS42/04
Ex scuole a Virle	edificio pubblico	DLGS42/04
Lavatoio in Via Brolì	lavatoio	DLGS42/04

Lavatoio in vicolo Filatoio	lavatoio	DLGS42/04
Lavatoio in via XX Settembre	lavatoio	DLGS42/04
Lavatoio in via Disciplina	lavatoio	DLGS42/04
Alloggio per anziani, via De Gasperi	complessi	DLGS42/04
Cascina Rezzoletta, via Amendola/via Giovanni XXIII	complessi	DLGS42/04

4. sono tutelati dalla Soprintendenza Archeologica i siti ed beni, se non rimossi a seguito di disposizioni della stessa soprintendenza, di seguito elencati:

<u>NOME</u>
<u>Frazione Virle, grotta Cà dei Grli, versante S del Monte Ragogna: tracce insediative di epoca preistorica e romana;</u>
<u>Monte Peladolo: insediamento dell'età del Bronzo e materiale romano;</u>
<u>Frazione Virle, chiesetta di S. Francesco da Paola: epigrafe romana;</u>
<u>Chiesa di S. Pietro, presso il Convento dei Cappuccini: epigrafe romana;</u>
<u>Località Razzica, sul Naviglio Grande: materiali di epoca romana;</u>
<u>Frazione Virle, casa Pessi: monete di epoca romana;</u>
<u>Località imprecisata: centro curtense altomedioevale denominato "Trevoncio";</u>
<u>Frazione Virle: castello altomedioevale;</u>
<u>via Perlasca, presso il cavalcavia Botticino-Rezzato: tratto di strada romana;</u>
<u>Località imprecisata: materiali ceramici vari di epoca romana;</u>
<u>Frazione Virle, tra via Pasubio e via Zanelli: tratto di strada romana;</u>
<u>Frazione Virle, presso la Cascina Caprioletta (propr. Sberna): tombe tardoromane;</u>
<u>Chiesa di S. Giacomo: epigrafe romana;</u>
<u>Ospedale Maggiore, in una cava di ghiaia (propr. Torre): tomba romana con corredo;</u>

5.4. sono tutelati dal PTCP, in comune di Rezzato gli ~~immobili~~ immobili di seguito elencati in modo non esaustivo .

*Beni puntuali*

<i>NOME</i>	<i>TIPOLOGIA</i>	<i>LEGGE</i>
Santuario Madonna di Valverde	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Convento francescano e chiesa S.Pietro Apostolo	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesa parrocchiale di S.Giovanni Battista	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Santella del cimitero di Virle	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesa parr.le di S. Pietro e Paolo a Virle	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesetta di S.Martino vescovo a Virle	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesetta di S. Carlo	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesa del Suffragio	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Chiesa di S. Antonio (Cascina Ospedale)	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Palazzo con oratorio S. Francesco di Paola a Virle	chiesa, parrocchia, pieve, santuario	PTCP_all2
Cimitero di Rezzato	cimitero	PTCP_all2
Palazzo Municipale	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Edificio ex Colosio centro diurno per anziani	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Villa Baga a Virle Treponti	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Edificio "la bottega del vino" a Virle	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Casa Pasini, via Vantini n. 18	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Palazzo già Chizzola oggi Portesi	villa,casa,palazzo	PTCP_all2
Complesso cascina S. Giacomo con chiesetta	complessi	PTCP_all2
Cascina Resola con Chiesa oggi Negrinelli	complessi	PTCP_all2
Cascina via S. Francesco	complessi	PTCP_all2
Casa Quarantone	villa,casa,palazzo	PTCP
Fornace da calce	edifici produttivi, industria	PTCP
Fornace da calce	edifici produttivi, industria	PTCP
Ponte / attraversamento	ponte	PTCP

Ponte / attraversamento	ponte	PTCP
Cascina La Casella	cascina	PTCP
Cascina Volta - cascina a corte chiusa su 3 lati	cascina	PTCP
Cascina Vigna	cascina	PTCP
Cascina Camafame	cascina	PTCP
Cascina Ghidone	cascina	PTCP
Cascina Ghizzola	cascina	PTCP
Cascina Capriolo	cascina	PTCP
Cascina Ospedale	cascina	PTCP
Cascina Lurago	cascina	PTCP
Cascina Curvione	cascina	PTCP
Cascina Feniletto	cascina	PTCP
Cascina Torre	cascina	PTCP
Cascina Locatelli	cascina	PTCP
Cascina Castella	cascina	PTCP
Feniletto dei Frati	cascina	PTCP
Cascina Goz	cascina	PTCP

6.5. Sono assoggettati a tutela dal PGT i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale di interesse ~~locale, identificati~~ locale ovvero di costruzione anche recente ma caratterizzati da disegno particolarmente curato, o impiego di materiali e manufatti di valore, identificati con apposita simbologia in cartografia e di seguito elencati:

*Beni puntuali*

NOME	TIPOLOGIA	LEGGE
Villa Ferrari a Virle Treponti	villa, casa, palazzo	PGT
Palazzo Sberna in via Sberna	villa, casa, palazzo	PGT
Palazzo Provaglio in via Trieste a Virle	villa, casa, palazzo	PGT
Palazzo Bettoni in via Macina	villa, casa, palazzo	PGT
Palazzo Tamburini	villa, casa, palazzo	PGT
Villa liberty Editrice Magalini	villa, casa, palazzo	PGT
Villa Lombardi	villa, casa, palazzo	PGT
Ville Fortina e Rigagnoli via Matteotti	villa, casa, palazzo	PGT
Villa Liberty Goini	villa, casa, palazzo	PGT
Villa ex Medeghini	villa, casa, palazzo	PGT
Ville via Don Tedoldi	villa, casa, palazzo	PGT
Forno da calce Confortini	edifici produttivi, industria	PGT
Forno da calce ex Medeghini	edifici produttivi, industria	PGT
Fabbricato liberty industriale via Industriale	edifici produttivi, industria	PGT
Edificio industriale via Perlasca	edifici produttivi, industria	PGT
Cascina S. Mauro	cascina	PGT

7.6. Sono assoggettati a tutela dal PGT gli elementi decorativi e di pregio catalogati nelle tavole del centro storico, dettagliatamente descritti in apposite schede depositate presso il Comune, di seguito elencati:

Codice	Tipologia		Note
1	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
2	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, colonna, inferriata
3	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
4	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
5	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
6	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
7	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
8	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, rilievo, inferriata

9	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice-muratura O-inserto marmo N-pav.portico
10	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, soffitto a volte
11	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
12	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, balconi
13	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
14	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Loggia, portico
15	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Colonna
16	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
17	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
18	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Modanatura
19	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
20	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
21	elementi di valore architettonico	rilievo	Fontana
22	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
23	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, modanature, dipinto
24	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
25	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
26	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
27	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
28	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
29	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
30	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, rilievo
31	elementi di valore architettonico	rilievo	Portale, cornice
32	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
33	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
34	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, soffitto a volte
35	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
36	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
37	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
38	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, rilievo
39	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cancellata
40	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
41	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato (villa Fenaroli)
42	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferr, rilievo, dipinto, epig, fontana, pozzo
43	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
44	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato (villa Fenaroli)
45	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
46	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
47	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, dipinto, epigrafe
48	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
49	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
50	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, colonna
51	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, soffitto a volte
52	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
53	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
54	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, bassorilievo nel portale
55	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
56	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata, gronda
57	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
58	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
59	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
60	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, muro
61	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
62	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, coplonna, muro nord
63	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
64	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico

65	elementi di valore architettonico	rilievo	Soffitto a volte
66	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
67	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata, muratura
68	elementi di valore architettonico	rilievo	Soffitto a volte, campanile, tipologia
70	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
71	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
73	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Inferriata, epigrafe, dipinto
74	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice inferriata
75	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
76	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, pavimentaz. accesso
77	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, soffitto a volte
78	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, colonna, pavimentazione esterna nord-ovest
79	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
80	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Colonna, bifora
81	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
82	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
83	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
84	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Rilievo, colonna
85	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
86	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
87	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, soffitto a volte, scale
88	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale (21 pilastri.), cornice
89	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
90	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
91	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
92	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
93	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
94	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, soffitto a volte (androne), balcone
95	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia portico
96	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
97	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, murature
98	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
99	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Inferriata, mensola balc, rilievo, bugnato facciata
100	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, dipinto, colonna, balcone in pietra
101	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
102	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inserto in pietra
103	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
104	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, epigrafe, muratura fronte strada
105	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, epigrafe
106	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
107	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
108	elementi di valore architettonico	rilievo	Corte
109	elementi di valore architettonico	rilievo	Soffitto a volte
110	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, soffitto a volte
111	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, soffitto a volte
112	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
113	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
114	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
115	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Colonna
116	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
117	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale
118	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
119	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
120	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale ingresso
121	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice portale (senza arco)
122	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale

123	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
124	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Epigrafe
125	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
126	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, dipinto
127	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, rilievo
128	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Inferriata
129	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale, accesso
130	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico, soffitto a volte
131	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale accesso, balcone
132	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale accesso, balcone
133	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, colonna, traccia arco/muratura
134	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, epigrafe
135	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, cancello, Balaustra intonacata
136	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
137	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, scale accesso, balcone
138	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, soffitto a volte
139	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, pilastri sol balcone
140	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, epigrafe
141	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
142	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale - cornice
143	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, rilievo, colonna
144	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia portico
145	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
146	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
147	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
148	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, edicola in muratura
149	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
150	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, due pilastri
151	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Pilastri pietra
152	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
153	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
154	elementi di valore architettonico	rilievo	Fienile, balcone
155	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, epigrafe
156	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
157	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
158	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale due pilastri, cornice,
159	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
160	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, epigrafe, pavimentazione esterna
161	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, pozzo, cancello
162	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
163	elementi di valore architettonico	rilievo	Muro
164	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
165	elementi di valore architettonico	rilievo	Muratura in pietra
166	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, portale
167	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
168	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
169	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
170	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
171	elementi di valore architettonico	rilievo	Non specificato
172	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
173	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
174	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
175	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non specificato
177	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, pilastri
178	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Pilastri
179	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, rilievo, dipinto

180	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, dipinto
181	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
182	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
183	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
184	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, dipinto
185	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
186	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
187	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale due pilastri, cornice, colonna
188	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, pozzo, colonna
189	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, muratura pietra, arco
190	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
191	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale
192	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, colonna
193	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
194	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
195	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
196	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
197	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
198	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
199	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Non classificato
200	elementi di valore architettonico	rilievo	Non classificato
201	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
202	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale due pilastri, colonna
203	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
204	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
205	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
206	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata
207	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, colonna
208	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
209	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata
210	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
211	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
212	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, muratura
213	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia portico
214	elementi di valore architettonico	rilievo	Fienile
215	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, inferriata, rilievo, muratura pietra
219	elementi di valore architettonico	rilievo	Portale
220	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
221	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
222	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, dipinto, epigrafe
223	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
224	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia
225	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico, finestra
226	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, colonna
227	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, rilievo
235	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
236	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale(2pilastri), Cornice, inferriata
237	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
238	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice
239	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, dipinto
240	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, balcone
241	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale, cornice, pozzo, mensole gronda, pavimento ext
242	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
243	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, colonna
244	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
251	elementi di valore architettonico	rilievo	Corte, scala esterna pubblica

252	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice, inferriata, angolare
253	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
176	elementi di valore architettonico	rilievo	Portico
253	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Portale due pilastri, cornice, inferriata
254	elementi di valore architettonico	rilievo	Balcone
255	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale
256	elementi di valore architettonico	rilievo	Scale di accesso
257	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
258	elementi architettonici o decorativi puntuali	rilievo	Cornice
259	elementi di valore architettonico	rilievo	Loggia, portico
216		PGT	Portale
217		PGT	Pilastri
218		PGT	Pavimentazione
228		PGT	Portale
229		PGT	Portale
230		PGT	Portale
231		PGT	Tutte le cornici
232		PGT	Portale
233		PGT	Pavimentazione portico
234		PGT	Balcone
245		PGT	Portale
246		PGT	Balconata
247		PGT	Portale
248		PGT	Portale
249		PGT	Portale
250		PGT	Pilastro in pietra

8.7. sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore degli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico e di cui ai precedenti punti 2 e 3 .

9.8. sono soggetti all'esame paesistico tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici a prescindere dalla sussistenza del vincolo paesaggistico di cui ai precedenti punti 2, 3, e 7 ai sensi della D.G.R.Lombardia n. 2727 del 22/12/2011, cap. 1.2.2.. Il comune, per la ~~valutazione~~ delvalutazione del giudizio di impatto paesistico, può avvalersi del supporto della commissione del paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005. Sono di prassi sottoposti all'esame della commissione del ~~paesaggio~~ gli ~~paesaggio gli~~ interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi di seguito descritti:

- relativi a immobili soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui al precedente punto 4;
- di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 64, comma 8 della L.R. 12/2005;
- relativi ad immobili classificati quali tessuti storici di cui al successivo art. 26 delle presenti norme;
- relativi a beni tutelati dal PTCP e dal PGT di cui ai precedenti punto 4 e 5;
- relativi ad immobili in cui è stata accertata la presenza di elementi decorativi di pregio di cui al precedente punto 6;
- relativi ad immobili classificati in zona agricola E2, E3, E4 e AE di cui ai successivi art. 31.2 , 31.3, 31.4, 31.6 delle presenti norme;
- di installazione pannelli fotovoltaici e solari termici di cui al successivo art. 53 delle presenti NTA;
- di pianificazione urbanistica: piani attuativi, piani di recupero, progetto di ambiti di trasformazione;
- soggetti a permesso di costruire convenzionato di cui al successivo art. 19 delle presenti norme.

10.9. ~~gli~~ interventi edilizi all'interno di aree boscate tutelate per legge ai sensi del precedente punto 2, qualora comportino trasformazione del bosco (l'eliminazione della vegetazione, l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato a una utilizzazione diversa da quella forestale) sono soggetti oltre che all'autorizzazione paesaggistica di cui al precedente punto 7, anche all'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2008 che viene espressa secondo i criteri stabiliti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

~~11.10.~~ Le attività di progettazione e direzione dei lavori sugli immobili vincolati e sugli edifici di rilevante interesse artistico possono essere svolte esclusivamente da architetti.

#### **14.1 Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata**

Ai fini della redazione della valutazione paesistica degli interventi edilizi sul territorio di Rezzato si descrivono di seguito gli elementi a sensibilità elevata che connotano il paesaggio di Rezzato, che lo, rendono riconoscibile, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

##### *Componenti del paesaggio fisico naturale*

1. Boschi
2. Crinali
3. Sorgenti
4. Corridoi ambientali
5. Forme e processi legate al carsismo

##### *Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale*

6. Filari, alberature poderali e stradali
7. Vigneti
8. Frutteti
9. Oliveti
10. Seminativi e prati in rotazione
11. Reticolo idrico
12. Cascine
13. Terrazzamenti con muri a secco e gradonature

##### *Componenti del paesaggio storico culturale*

Rilevanze ed elementi di riconoscibilità dell'edificato

14. Palazzi e complessi di valenza
15. Ville ed annessi
16. Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero
17. Edifici industriali
18. Edifici pubblici
19. Viabilità storica
20. Rete ferroviaria storica
21. Fronte di cava

##### *Componenti del paesaggio urbano*

22. Centri e nuclei storici
23. Aree edificate (a destinazione produttiva e non)
  - Tessuto consolidato*
  - 23.1. a destinazione residenziale prevalente
  - 23.2. a destinazione produttiva prevalente
  - 23.3. a destinazione commerciale prevalente
  - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblici*
  - 23.4. attrezzature per l'istruzione e di interesse comune
  - 23.5. Verde pubblico, verde attrezzato e sportivo
  - 23.6. Parcheggi
  - 23.7. Servizi tecnologici
24. Margini ambientali e varchi insediativi a rischio
25. Ambiti delle trasformazioni condizionate

##### *Componenti del degrado*

26. Ambiti di escavazione
27. Aree degradate o abbandonate

- 28. Elettrodotti
- 29. Barriere infrastrutturali

*Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio*

- 30. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
- 31. Ambiti di elevato valore percettivo
- 32. Punti panoramici
- 33. Visuali cinematiche
- 34. Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- 35. Sentieri di valenza paesaggistica
- 36. Itinerari di fruizione paesaggistica

Le componenti sono raggruppate secondo la stessa articolazione definita dal P.T.C.P..

**Componenti del paesaggio fisico naturale:**

**1. Boschi**

Descr.	Il patrimonio boschivo è costituito quasi esclusivamente dalle aree boscate presenti nel PLIS del Parco delle Colline di Brescia. I boschi (così come definiti dall'art. 1/ter della L. R. n. 27/2004), le aree boscate e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea hanno valore paesaggistico rilevante e rappresentano elementi importanti per la rete ecologica.
Rif.	PTCP, art. 73 Norme tecniche di attuazione. PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.6. Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia 2009-24, Titolo III, Norme tecniche di attuazione e Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali, Macroaree 3, 6, 7 e 9
Ob.	Conservazione ed integrazione delle coperture boscate. Conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale del territorio.
Prescrizioni	Per i boschi e le aree boscate valgono le disposizioni relative di cui al Titolo III delle NTA del PIF e le Norme Selvicolturali, del relativo Allegato n. 3, Macroaree 3, 6, 7 e 9, alle quali si rimanda. Boschi ed aree boscate, salvo casi da autorizzarsi ai sensi della L. R. n. 12/2005, sono da conservare e da gestire attraverso forme di governo della vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona, nel pieno rispetto dei criteri propri della selvicoltura naturalistica richiamati nel Regolamento Regionale n° 7/2005 e nella L.R. n° 31/2008; le aree boscate che presentino caratteristiche climatiche tipiche devono essere preservate; eventuali trasformazioni in aree adiacenti (entro una distanza di 100 m) dovranno prevedere la verifica dell'influenza in termini di qualità paesaggistica ed ecologica sulle aree boscate. E' vietato il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea, l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di 5 m. Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da consistenti attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.

**2. Crinali**

Descr.	Sono presenti sul Monte Regogna e sul Monte Fieno: - i crinali sono le energie di rilievo e costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari, assumendo rilevanza paesaggistica in considerazione dell'elevata percezione visuale e della forte caratterizzazione del paesaggio; - sono piccole valli solcate da corsi d'acqua che definiscono i bacini idrografici minori sui versanti del monte.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.12.

Ob.	Tutela dell'assetto idrico di superficie e conservazione della morfologia dei tracciati, degli alvei e delle aree circostanti. Tutela dell'immagine paesaggistica originaria e mantenimento degli ambiti boscati sommitali e dei prati pascoli di quota.
Prescrizioni	Sono vietati gli interventi che possono alterare la morfologia naturale, gli assetti vegetazionali e la percezione visiva. È vietata l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi. Nelle vallecole sono ammessi interventi di sola manutenzione sugli alvei ai fini del riassetto idrogeologico.

### 3. Sorgenti e fontanili

Descr.	Le risorgive e i fontanili sono presenti in corrispondenza delle numerose aree umide, situate tra i cordoni morenici negli ambiti pedecollinari, ove la falda affiorante o particolari depressioni morfologiche, anche in conseguenza di remote attività di escavazione, determinano un ristagno idrico nel terreno favorevole all'insediamento della vegetazione igrofila e acquatica. Rappresentano elementi importanti per la rete ecologica e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.
Rif.	PTCP vigente, art. 76 Norme tecniche di attuazione. PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.13.
Ob.	Tutela del valore idrologico, ecologico e scientifico delle risorgive e/o fontanili in considerazione dell'elevata vulnerabilità delle acque superficiali e sotterranee. Tutela della morfologia e conservazione della funzionalità e della qualità delle acque. Disincentivazione entro adeguate fasce di rispetto di colture agricole che possono compromettere l'equilibrio esistente
Prescrizioni	È vietata la soppressione delle risorgive e dei fontanili, l'interramento o qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta anche volto a permetterne l'utilizzo a fini agricoli; Sono vietati interventi di alterazione del regime idrico che garantisce la sopravvivenza dei fontanili. Tutte le risorgive e i fontanili attivi e passibili di recupero, come individuati nelle tavv. C8, P1, P2 e P4 del D. P., sono sottoposti a tutela per una fascia circostante di m 20 all'interno della quale non sono ammessi, nuove costruzioni, recinzioni e cambiamenti delle destinazioni colturali. Per gli interventi di recupero si dovranno adottare le tecniche della bioingegneria naturalistica.

### 4. Corridoi ambientali

Descr.	È il percorso della rete prevista dal Piano Sentieristico provinciale, individuato come elemento principale della Rete ecologica provinciale, ove possono essere realizzati interventi di appoggio per la rete ecologica stessa.
Rif.	PTCP, art. 79, 80 e 81 Norme tecniche di attuazione. Rete ecologica PTCP vigente e Indirizzi per la rete ecologica provinciale (Variante di adeguamento del PTCP alla L. R. n. 12/2005), <i>BS 21 Greenway principali</i> .
Ob.	Favorire lungo la greenway interventi di rinaturazione diffusa (siepi, filari, piccoli nuclei boscati) finalizzati al miglioramento dell'ambiente percepito e della biodiversità locale percepibile, alla costituzione dei punti di appoggio per i percorsi ciclo-pedonali, ecc..
Prescrizioni	Va conservata e mantenuta in buono stato la viabilità campestre. Devono essere tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono il percorso di interesse paesaggistico e ambientale (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Gli interventi di trasformazione eventualmente ammessi fuori dal perimetro del territorio edificato non devono in alcun modo limitare le visuali panoramiche lungo il percorso e pregiudicare gli obiettivi di funzionalità ecologica sopra riportati.

**5. Forme e processi legati al carsismo**

Descr.	Comprende tutti gli elementi e gli ambiti di particolare interesse geologico e geomorfologico dal punto di vista scientifico e didattico e/o di particolare rilevanza percettiva o storico culturale. Sono di norma collocati in ambiti dotati di alto grado di naturalità.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.15.
Ob.	Preservarne l'esistenza e favorire la conoscenza dei luoghi.
Prescrizioni	All'interno degli ambiti ove sia riconosciuta la presenza di forme e processi legati al carsismo non possono essere realizzate alterazioni dello stato dei luoghi e, ove questi abbiano già subito alterazioni, è necessario operare con l'obiettivo di migliorarne il grado di osservazione e favorirne la riconoscibilità. Dovranno pertanto essere individuate idonee misure di rispetto e salvaguardia

**Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:****6. Filari, alberature poderali e stradali**

Descr.	Arbusteti, siepi e filari rappresentano unità ecosistemiche di riferimento per la costituzione della rete ecologica. Alberature poderali, stradali, alberi di apprezzabili dimensioni, di impianto antropico, sono elementi significativi del paesaggio rurale e urbano e, assieme alle macchie di vegetazione e alla vegetazione ripariale, possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali. Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi — generalmente isolati, ma non soltanto — che abbiano un diametro, misurato a 1,50 m da terra pari o superiore a 0,30 m.
Rif.	PTCP vigente, art. 74 Norme tecniche di attuazione. PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.6. Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia 2009-24
Ob.	Conservazione e potenziamento per creare una struttura a rete.
Prescrizioni	Deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici. 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, su una o due sponde, mantenendo metodi di potatura tradizionali. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità, fitosanitarie o per esigenze agroforestali e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomico-forestali. Sarà consentito il taglio di elementi dei filari soltanto a condizione che venga garantita la permanenza percettiva degli stessi.

**7. Vigneti**

Descr.	La presenza della coltura del vigneto costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio collinare e pedecollinare del territorio comunale, con particolare riferimento anche alla modellazione e all'utilizzo del suolo.
--------	---

Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio agrario e dell’antropizzazione colturale II.1.
Ob.	Salvaguardia delle colture tradizionali e, in particolar modo, delle modalità e delle tipologie d’impianto, nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidato, con le morfologie di versante. Valorizzazione dell’alta vocazione vitivinicola attraverso una maggior diffusione della coltivazione biologica. Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno ai vigneti o all’interno degli stessi, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d’impianto dei vigneti.
Prescrizioni	<p>Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio ai fini delle colture a vigneto, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.</p> <p>È vietata l’eliminazione dei terrazzamenti dei versanti collinari, in quanto anche elementi di caratterizzazione del paesaggio, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate e il mantenimento dell’efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive.</p> <p>È vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno nella rete fognaria comunale; nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali; i singoli appezzamenti di terreno devono essere dotati alla base di idonee reti di drenaggio superficiale (fossi colatori o tubazioni corrugate forate interrate a profondità di circa 0,40÷0,50 m); in funzione del convogliamento delle acque è necessaria l’individuazione di aree di recapito già presenti sul territorio o, in mancanza, è possibile realizzare pozzi perdenti o piccoli invasi artificiali.</p> <p>Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l’assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (siepi, boschetti, ripe, ecc.).</p> <p>È vietato l’utilizzo di sostegni ai filari in cemento.</p> <p>Le colture lineari dovranno avere andamento ortogonale ripetto alla linea di massima pendenza.</p> <p><u>Per ogni nuovo impianto o reimpianto (in sostituzione di vecchi impianti) di vigneto:</u></p> <p>oltre a quanto sopra riportato devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <p>va predisposto uno studio agronomico, da sottoporre ad approvazione dell’Amministrazione Comunale, a firma di tecnico abilitato, che, definisca le modalità di realizzazione dell’impianto, sulla base di un disciplinare di buone pratiche di sostenibilità ambientale;</p> <p>tra l’impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano (strade, scoline stradali, abitazioni, recinzioni di aree residenziali o non agricole, ecc.) va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 m; a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all’erodibilità del suolo e all’assetto agronomico del impianto del vigneto, si deve prevedere l’apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle ovvero canale drenante) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale (fosso perdente); qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, lo stesso può essere realizzato all’interno della fascia di rispetto; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzato, come opera di presidio, l’impianto di una siepe nel rispetto della distanza dalla sede stradale prescritta dalle relative norme vigenti;</p> <p>per la stabilizzazione dei pendii e delle pareti dei fossi di scolo, si devono applicare tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto indicato nella D. G. R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740; si va dai sistemi di consolidamento puntiformi realizzati con le specie legnose ai sistemi lineari basati sull’impiego diffuso di talee e/o piante radicate quali la gradonata, la cordonata, le fascinate, le viminate, ecc., fino ad impiegare, nei casi più difficili, strutture ove le piante, destinate comunque nel tempo a garantire la stabilità, hanno bisogno (nella fase transitoria) di supporti costituiti ad esempio da tronchi o traverse ferroviarie in legno, come nel caso della palificata viva;</p> <p>lungo i confini degli appezzamenti va prevista la messa a dimora di siepi e fasce boscate costituite solo da specie di tipo autoctono, per le quali si fa riferimento alla normative regionale in materia (D. G. R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740).</p>

**8. Frutteti 9. Altre colture specializzate**

Descr.	Sono colture specializzate non particolarmente diffuse, presenti nella fascia collinare e pedecollinare, che con le colture a vigneto, con i filari e i sistemi di alberature caratterizzano diversi ambiti del paesaggio locale.
--------	---

Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale II.3, II.4 e II.5.
Ob.	Salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale del territorio collinare e pedecollinare e protezione dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesaggistiche dequalificate. Salvaguardia delle colture tradizionali e, in particolar modo, delle modalità e delle tipologie d’impianto, nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidato, con le morfologie di versante. Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno o all’interno delle coltivazioni, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d’impianto delle stesse.
Prescrizioni	Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio ai fini delle colture, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo. È vietata l’eliminazione dei terrazzamenti dei versanti collinari, in quanto anche elementi di caratterizzazione del paesaggio, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate e il mantenimento dell’efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive. È vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno nella rete fognaria comunale. Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l’assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (siepi, boschetti, ripe, ecc.). <u>Per ogni nuovo impianto o reimpianto (in sostituzione di vecchi impianti):</u> oltre a quanto sopra riportato devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: lungo i confini degli appezzamenti va prevista la messa a dimora di siepi e fasce boscate costituite solo da specie di tipo autoctono, per le quali si fa riferimento alla normative regionale in materia (D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740).

**10. Seminativi e prati in rotazione**

Descr.	Caratterizzano le porzioni di territorio rurale comunale con andamento pianeggiante, che non vengono utilizzate per le colture specializzate.
Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale II.6.
Ob.	Riqualificazione dei caratteri paesaggistico-ambientali del territorio collinare pedecollinare e protezione dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesaggistiche dequalificate. Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno o all’interno dei terreni, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle geometrie del paesaggio agrario.
Prescrizioni	Non sono ammessi trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo, né modifiche della trama infrastrutturale agricola: strade interpoderali e reticolo idrico. Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l’assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (filari, siepi, boschetti, ripe, ecc.).

**11. Reticolo idrico**

Descr.	Sono i corpi idrici di origine incerta che hanno assunto nel tempo caratteri naturali, i canali irrigui, le permanenze storiche ma anche la estesa e fitta rete idrografica minore. La tutela paesistico-ambientale dei corsi d’acqua si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell’acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali.
Rif.	PTCP vigente, Artt. 40, 41 e 42 Norme tecniche di attuazione. PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.14.

Ob.	<p>Tutela idrogeologica</p> <p>Tutela della qualità e della quantità delle acque;</p> <p>Conservazione della morfologia del tracciato, degli alvei e delle aree circostanti.</p> <p>Tutela della vegetazione ripariale ed l'introduzione di processi di rinaturalizzazione spontanea;</p> <p>Mantenimento della funzione di "corridoio ecologico"</p>
Prescrizioni	<p>Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde. Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.</p> <p>Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque, la riduzione delle sedi di deflusso.</p> <p>L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria.</p> <p>Deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici. Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;</p> <p>Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica. E' altresì ammesso l'impiego di manufatti prefabbricati in calcestruzzo esclusivamente sui rami secondari di irrigazione. Tali canali dovranno essere disposti nel terreno in modo da attenuare la percezione della loro presenza. Dovranno altresì essere corredati da apparato vegetale (alberi e/o arbusti) nel rispetto della trama poderale e dei caratteri del paesaggio agrario circostante.</p> <p>Vanno rispettate le distanze dai corsi d'acqua disciplinate dalla normativa vigente e dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore.</p> <p>Per la realizzazione di pavimentazioni impermeabili o semipermeabili dovranno essere rispettate le stesse distanze delle fasce di rispetto previste dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore, misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argine, in rilevato, dalla sommità della sponda.</p>

**12. Cascine**

Descr.	<p>Costruzioni e complessi di edifici, per lo più isolati, che caratterizzano il paesaggio della pianura produttiva.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i>; componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.15</p>
Ob.	<p>Conservazione dell'impianto storico, dell'immagine unitaria, dei materiali costitutivi, degli spazi scoperti all'interno del complesso.</p>
Prescrizioni	<p>Conservazione dei caratteri tipologici costruttivi e dei materiali. Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio.</p> <p>Tutela delle pertinenze e degli spazi scoperti.</p>

**13. Terrazzamenti con muri a secco e gradonature**

Descr.	<p>Sono modellamenti di versanti ripidi con gradoni per la coltivazione agricola che caratterizzano alcuni ambiti del paesaggio locale: in particolare le parti collinari degradanti del colle di S. Pietro.</p>
--------	--

Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.9.
Ob.	Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie e dei manufatti che le caratterizzano.
Prescrizioni	Non sono ammessi trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo. È assolutamente vietata l'eliminazione dei terrazzamenti, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate o il rifacimento, mediante l'impiego di materiale litoide e di tecniche costruttive dello stesso tipo di quelli esistenti, nonché il mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

**Componenti del paesaggio storico culturale**

**Rilevanze ed elementi di riconoscibilità dell'edificato:**

**14. Palazzi e complessi di valenza. 15. Ville ed annessi. 16. Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero. 17 edifici industriali. 18. Edifici pubblici.**

Descr.	Sono gli edifici e i manufatti storici, nonché i relativi ambiti di pertinenza (quale componente essenziale e inscindibile), che rivestono rilevante importanza nel contesto territoriale, per il loro significato storico e per i caratteri architettonici o artistici di particolare pregio, notevoli testimonianze della cultura locale. Rientrano nei manufatti: gli apparati idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti, ecc.; gli apparati delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; le dediche quali dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastri d'ingresso, ecc.; gli elementi architettonici e decorativi religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc..
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.15 e II.17; componenti del paesaggio storico culturale, III.5-15, III.18-19.
Ob.	Tutela volta alla valorizzazione, alla conservazione e/o al ripristino della consistenza e dei caratteri originari, al recupero delle relazioni tra gli edifici e i manufatti storici ed il territorio di cui sono parte integrante e significante.
Prescrizioni	È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, nonché la costruzione di nuovi manufatti, che modifichino le condizioni di percezione dei contesti. Negli ambiti di pertinenza deve essere posta particolare attenzione al mantenimento e al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo. Al Piano delle Regole sono demandate le norme per la conservazione attiva degli elementi edilizi, delle relative pertinenze e dei contesti.

**19. Viabilità storica**

Descr.	Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate. I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio storico culturale III.1 e 2.

Ob.	Conservazione e valorizzazione.
Prescrizioni	<p>Le fasce di rispetto stradale dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.</p> <p>I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenti, nel caso in cui queste abbiano conservato i loro caratteri originari.</p> <p>Eventuali ampliamenti dell'edificazione esistente lungo tali tracciati dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale rurale o naturale).</p> <p>Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.</p> <p>Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.</p>

## 20. Rete ferroviaria storica

Descr.	Il territorio di Rezzato è attraversato da un tratto della ferrovia Milano-Venezia che costituisce un'importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio storico culturale III.3.
Ob.	Conservazione e valorizzazione.
Prescrizioni	<p>Le fasce di rispetto ferroviario dovranno preservare dalla perdita del rapporto percettivo con la campagna e, nei tratti ove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.</p> <p>Eventuali ampliamenti dell'edificazione esistente lungo tale tracciato dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesaggistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale rurale o naturale).</p> <p>Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.</p>

## 21. Fronte di cava

Descr.	I fronti di cava in corso o dismesse costituiscono un elemento caratteristico del paesaggio locale.
Rif.	Nessuno

Ob.	Attenuare l'impatto visivo degli ambiti scavati, prevedere forme di raccordo ed accompagnamento tra le parti scavate ed il territorio circostante che ha conservato i caratteri originari. Il recupero ambientale deve rappresentare durante l'attività estrattiva una finalità complementare a quella dell'escavazione, per cui la progettazione dovrà prevedere che i lavori di recupero siano realizzati contestualmente con la coltivazione e non relegati come atto conclusivo dello sfruttamento. La destinazione finale del sito deve prevedere una configurazione tale da inserirsi adeguatamente nel contesto paesistico. In linea generale, la destinazione finale deve prioritariamente <b>traguardare il recupero naturalistico in armonia con la vocazione del territorio circostante.</b>
Prescrizioni	L'attività di escavazione deve essere condotta in modo da favorire il ripristino delle condizioni di naturalità. Non è ammesso l'impiego di calcestruzzo od altri prodotti finalizzati al consolidamento delle pareti. Occorre prevedere l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, favorendo sulle parti pianeggianti la presenza di terreno coltivato al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione tipica.

**Componenti del paesaggio urbano:**

**22. Centri e nuclei storici**

Descr.	I centri storici e i nuclei urbani di antica formazione sono individuati dal PGT come ambiti a caratterizzazione paesaggistica prevalente, come definiti all'art. 16 delle NTA del Documento di Piano.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle NTA <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.1. PGT, DdP, Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione. PGT, PR, Artt. 26, 32.6 e 32.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Ob.	Conservazione, ripristino e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e dell'impianto urbano dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, nonché dei loro contesti.
Prescrizioni	Come da riferimenti normativi relativi alla componente stessa.

**23. Aree edificate (a destinazioni produttive e non), Tessuto consolidato 23.1. a destinazione residenziale prevalente 23.2 a destinazione produttiva, 20.3. a destinazione commerciale prevalente, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico 23.4. attrezzature per l'istruzione e di interesse comune, 23.5. verde pubblico, verde attrezzato e sportivo, 23.6. parcheggi, 23.7. servizi tecnologici**

Descr.	A tale componente appartengono in genere tutte le aree del tessuto consolidato, urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a destinazione residenziale, produttiva e commerciale, le aree pubbliche o di interesse pubblico, nonché le aree per funzioni speciali.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.2 e IV.3. PGT, PR, disciplina normativa specifica per le diverse aree contenuta nei relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.
Ob.	Riqualificazione urbanistica e edilizia, consentendo limitati completamenti compatibili, con particolare attenzione alle aree di margine e ai contesti sensibili, nonché alla conservazione degli elementi di naturalità residuale.

Prescrizio ni	Come da riferimenti normativi relativi alla componente stessa.
------------------	--

**24. Margini ambientali e varchi insediativi a rischio**

Descr.	Sono ambiti rimasti inedificati a seguito dei processi di urbanizzazione che hanno prodotto una significativa antropizzazione e frammentazione del territorio, che sono caratterizzati da fattori di naturalità residua e che costituiscono dei varchi tra gli insediamenti la cui chiusura potrebbe pregiudicare la continuità degli ambiti agricoli e la realizzazione di corridoi ecologici.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.6.
Ob.	Mantenere un livello elevato di continuità del territorio rurale aperto, evitando la frammentazione delle aree agricole e la formazione di aree agricole marginali. Tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo come elemento strutturante del territorio. Evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesaggistiche interessate. Tutelare dimensioni spaziali essenziali per lo sviluppo della rete ecologica.
Prescrizioni	In caso di interventi ammessi dal PGT è da privilegiare la costruzione di scelte insediative e infrastrutturali il più possibile compatte e di dimensioni contenute, prevedendo l'eventuale mitigazione degli effetti sul quadro paesaggistico percepito alla scala di contesto. Devono essere conservati e potenziati gli elementi vegetazionali esistenti, nonché valorizzati i percorsi esistenti.

**25. Ambiti delle trasformazioni condizionate**

Descr.	Sono gli ambiti, prevalentemente inedificati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto. Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa. Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.6. Art. 83 delle N.T.A.
Ob.	Mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario. Sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.
Prescrizioni	Gli Interventi dovranno essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario. In particolare, devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici. Ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano. Eventuali opere di mitigazione degli effetti. <i>Limitazione all'estensione delle trasformazioni condizionate:</i> Laddove il P.T.C.P. ne indichi la limitazione con apposita simbologia, l'espansione edilizia sarà sconsigliata in quanto generatrice di fenomeni negativi sotto il profilo paesistico-ambientale e urbanistico (es. conurbazioni, annullamento di visuali sensibili da e verso i centri o nuclei storici, compromissioni di aree adatte alla costituzione di un sistema ambientale di scala provinciale etc.). I Piani paesistici Comunali di cui al successivo art.84, dovranno articolare ulteriormente queste schematiche disposizioni d'indirizzo appoggiando le addizioni urbanistiche su analisi paesistiche di maggior dettaglio onde verificarne la compatibilità. I Piani Regolatori e loro Varianti Generali potranno individuare (in caso di utilizzo della pianificazione attuativa) quei piani attuativi che, per la particolare fragilità delle aree di intervento, sia per l'adiacenza ai centri e nuclei storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per le particolari caratteristiche fisico-ambientali, dovranno essere corredati da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, così da poter valutare la coerenza dell'intervento in relazione al contesto.

**Componenti del degrado:**

**26. Ambiti di escavazione 26.a. Cave non attive.**

Descr.	Sono le aree interessate da attività estrattive anche dismesse.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti di criticità e degrado del paesaggio, V.1.
Ob.	Ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e dei loro contesti.
Prescrizioni	Nelle aree interessate e di contesto gli interventi dovranno prevedere il recupero degli ambienti naturali e la riqualificazione, in una prospettiva di salvaguardia ambientale e paesaggistica, ai fini della valorizzazione del <b>paesaggio ruralecontesto</b> . Il processo di riqualificazione deve creare, secondo criteri di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti di compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla realizzazione di aree strategiche per il miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale dei contesti interessati

**27 Aree degradate o abbandonate 28. Elettrodotti.**

Descr.	Sono gli ambiti e gli elementi che con la loro presenza costituiscono fattori di degrado a causa del forte impatto ambientale e/o delle conseguenze sulle visuali paesaggistiche. In particolare gli elettrodotti sono un elemento del tutto estraneo alle componenti naturali e ai manufatti del paesaggio antropico.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti di criticità e degrado del paesaggio, V.2. Piano Paesaggistico del PTR, Vol. 7, Piani di sistema: 1 Infrastrutture a rete.
Ob.	Ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e dei loro contesti: recupero delle valenze paesaggistiche degli ambiti degradati, ripristino di condizioni di coerenza e di ricomposizione dei rapporti con la struttura insediativa urbana e/o miglioramento delle condizioni d'integrazione paesaggistica degli ambiti extra-urbani.
Prescrizioni	Il PGT prevede: Al Piano delle Regole sono demandate le norme per il miglioramento delle relazioni paesaggistiche e delle condizioni di inserimento nei diversi contesti, in particolare: per gli elettrodotti esistenti gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente e gli indirizzi di miglioramento dei piani di sistema sovraordinati per le infrastrutture a rete (accorpamento di linee parallele, varianti di tracciato in situazioni di alto pregio paesaggistico-ambientale).

**29. Barriere infrastrutturali**

Descr.	Sono le principali infrastrutture esistenti e programmate che possono costituire elementi di forte impatto rispetto ai quali mettere in atto opportuni interventi di ambientalizzazione coerenti con il contesto e con gli elementi della rete ecologica.
Rif.	Rete ecologica PTCP vigente, e Indirizzi per la rete ecologica provinciale (Variante di adeguamento del PTCP alla L. R. n. 12/2005)

Criticità	<p>Interruzione della continuità morfologica e ecologica del territorio.</p> <p>Introduzione di elementi di disturbo percettivo e di degrado ambientale (inquinamento chimico e acustico...).</p> <p>Deterioramento del quadro paesaggistico percepito.</p>
Indirizzi	<p>Ottimizzazione dell'inserimento ambientale delle barriere infrastrutturali attraverso la realizzazione di specifici interventi polivalenti di mitigazione e di compensazione in accordo con le politiche sovralocali. Prevedere soluzioni che consentano l'attraversamento della fauna mediante appositi varchi e passaggi. Predere intense opere di forestazione ai margini delle strade a forte intensità di traffico.</p>

**Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio:**

**30. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali. 31. Ambiti di elevato valore percettivo.**

Descr.	<p>Luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione, storiche e di significato e memoria, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i>; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.1, VI.3.</p>
Criticità	<p>Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.</p> <p>Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.</p>
Indirizzi	<p>È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati che modifichi le condizioni di percezione dei contesti;</p> <p>È da evitare il degrado o la trasformazione edilizia dell'oggetto della tutela;</p> <p>Al piano delle regole sono demandate le norme per la conservazione attiva degli elementi edilizi dei contesti.</p>

**32. Punti panoramici. 33. Visuali cinematiche. 35. Sentieri di valenza paesaggistica. 36. Itinerari di fruizione paesaggistica**

Descr.	<p>Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i>; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.6 e 7.</p>
Criticità	<p>Riduzione della dimensione del campo di fruizione visiva</p> <p>Introduzione di elementi di disturbo visivo</p> <p>Deterioramento del quadro paesistico percepito</p>

Indirizzi	<p>Evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti;</p> <p>salvaguardare prioritariamente le direttrici visive di maggiore sensibilità presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, ossia le direttrici che offrono una “veduta” su luoghi di particolare interesse paesistico — quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali (architetture e insediamenti) — o viste di particolare profondità e ampiezza; lungo tali direttrici e nell'immediato intorno dovranno essere impedito le trasformazioni che comportino la perdita o la riduzione delle possibilità di fruizione visiva, come per esempio depositi all'aperto, accatastamenti di materiali, altezze eccessive, ecc.. In particolare sono incompatibili gli interventi fuori scala e fuori misura rispetto al contesto (intendendo con ciò interventi di dimensioni tali da creare un antagonismo visivo con gli insediamenti consolidati o le strutture esistenti, con gli elementi del paesaggio agrario e naturale, o incompatibili con i limitati spazi a disposizione).</p> <p>vietare la cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi panoramici e in prossimità dei siti panoramici;</p> <p>incentivare tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate, ecc.), anche attraverso l'eliminazione di singoli esemplari arborei o arbustivi che occludano le visuali panoramiche.</p>
-----------	---

**34. Contesti di rilevanza storico-testimoniale**

Descr.	<p>Luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.</p> <p>Aree della memoria storica e/o della memoria collettiva di grandi eventi culturali e scenari della storia.</p> <p>In particolare nel territorio di Rezzato assume rilevanza la zona archeologica del Monte Peladolo.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, allegato E “Il sistema del paesaggio e dei beni storici: Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia”; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.1, 2.</p>
Criticità	<p>Degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria storica.</p> <p>Compromissione del contesto o dei suoi rapporti paesistici e spaziali a causa d'interventi di tipo edilizio intrusivo.</p>
Indirizzi	<p>È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti.</p> <p>Sono allo stesso modo da evitare tutte le alterazioni fisiche del territorio circostante tali da costituire elemento di compromissione o di disturbo anche solo visivo della presenza delle testimonianze.</p> <p>Al Piano delle Regole sono demandate le norme per la conservazione attiva dei siti oggetto di tutela.</p> <p>Dovrà essere inoltre adottata ogni misura atta a segnalare la presenza in modo permanente e chiaramente visibile.</p>

Per quanto non dettagliatamente descritto o sufficientemente articolato nel presente punto, relativamente alle componenti del paesaggio presenti sul territorio comunale ed individuate cartograficamente, si rinvia ai contenuti ed alla disciplina di cui all'Allegato I delle NTA del PTCP.

**Art. 15 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso**

1. Il PGT si prefigge la tutela e la valorizzazione della naturalità esistente: pertanto devono essere conservate le piante ad alto fusto, gli alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale.
2. È vietato l'abbattimento di piante tutelate esistenti, isolate, disposte a filari o a gruppi, nonché della vegetazione arbustiva ripariale, salvo in presenza dei seguenti casi:
  - a. motivi di sicurezza, di incolumità o fitosanitari;
  - b. progetti di riqualificazione ambientale paesaggistica;
  - c. progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
  - d. specie improprie al contesto paesaggistico ambientale;
  - e. specie infestanti.

La condizione di cui alla precedente lettera a deve essere accertata sulla base di idonea relazione tecnica sottoscritta da dottore agronomo o dottore forestale.

In tutti i casi sopra citati è obbligatoria l'autorizzazione preventiva e dovrà essere comunque prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo. Sono considerate "piante tutelate" tutte le piante (alberi ed arbusti) il cui diametro misurato a 100 cm dal colletto è pari o superiore a 50 cm per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a 25 cm per le specie di terza grandezza. Nel caso di piante policorniche la tutela si estende a tutte quelle che possiedono anche un solo fusto con diametro pari o superiore alla citata misura.

Sono tutelati gli arbusti ed i rampicanti che per rarità della specie o comunque per morfologia e vetustà risultino di particolare pregio.

Negli spazi verdi protetti ai sensi del D.L. 490/1999 sono considerate "piante tutelate" tutte le piante oggetto di salvaguardia.

Non sono oggetto del precedente divieto le piante da frutto poste in orti o in aree di pertinenza di edifici agricoli, nonché le piante facenti parte di piantagioni di arboricoltura da legno e da frutto.

3. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi della L. R. n. 31/2008 e della L. R. n. 12/2005, nel rispetto delle NTA del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia Titolo III e del relativo Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali per le Macroaree 3, 6, 7 e 9, in cui il territorio comunale è inserito. A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.

4. Negli interventi sia pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde.

Il Piano si prefigge obiettivi di potenziamento e miglioramento della qualità del verde a corredo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- la possibilità di disporre di uno strumento efficace di mitigazione e compensazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica;
- la salvaguardia e l'incremento del microclima e della salute atmosferica;
- il controllo dell'uso del suolo e dell'utilizzo di acqua;
- il miglioramento della qualità delle piante e dell'habitat degli animali;
- il miglioramento dello spazio di vita per l'essere umano;
- il miglioramento estetico e qualitativo dei singoli edifici e/o più in generale dell'intero insediamento/ambito.

In fase di pianificazione preventiva (Piani Attuativi) qualora gli ambiti prevedano al proprio interno aree verdi rilevanti per dimensione o valore, destinate a parco o verde di mitigazione, dovrà essere predisposto uno studio particolareggiato di sistemazione delle aree verdi predisposto da tecnico abilitato, i cui contenuti sono descritti nel Titolo XII - Allegato 2 alle presenti norme.

Pertanto ogni nuovo intervento di trasformazione che preveda la formazione di nuove aree pertinenziali ovvero la modifica di quelle esistenti, dovrà essere corredato da una tavola grafica che individua le modalità di trattamento del verde con ogni specificazione riguardo quantità, qualità e caratteristiche delle relative opere progettate.

Solo negli altri casi previsti dalle presenti NTA deve essere prodotto un progetto specifico da allegare all'istanza di permesso di costruzione o DIA, che dovrà indicare la scelta e l'ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti rispettando i seguenti criteri:

- nei progetti di strade urbane o di quartiere dovrà sempre essere verificata la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
- nei progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane o di opere di sistemazione idraulica, dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione paesaggistica con vegetazione, di scarpate, terrapieni, svincoli;
- i parcheggi pubblici e privati di nuova formazione con spazi per la sosta superiori a **4 veicoli** devono essere piantumati in ragione di un albero ogni **4** posti auto per gli alberi di prima grandezza e di un albero ogni **3** posti auto per gli alberi di seconda e terza grandezza;
- gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di nuova realizzazione dovranno avere dimensioni non inferiori a **4 m<sup>2</sup>** per gli alberi di prima grandezza, **3 m<sup>2</sup>** per gli alberi di seconda grandezza e **2 m<sup>2</sup>** per gli alberi di terza grandezza.

Le specie di alberi e arbusti riportate nella seguente tabella sono ritenute particolarmente adatte ( • ), tenendo anche presente che gli alberi fruttiferi tradizionali sono ovunque consigliabili, compatibilmente con le esigenze di ogni singola specie.

SPECIE	SPECIE	Aree urbane	Territorio rurale
--------	--------	-------------	-------------------

Nome scientifico	Nome comune	Strade e piazze	Parcheggi	Verde pubblico e sportivo	Giardini privati	Rimboschimenti	Corsi d'acqua	Filari interpoderali	Strade
<b>ALBERI</b>									
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre	•	•	•	•	•		•	•
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio	•	•	•	•	•		•	•
<i>Acer platanoides Crimson King</i>	Acero riccio Crimson King	•	•	•	•				
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte	•	•	•	•	•		•	•
<i>Acer saccharinum</i>	Acero saccharino	•	•	•	•				
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ippocastano	•	•	•	•				
<i>Alnus incana</i>	Ontano bianco						•		
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero						•	•	
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	•	•	•	•	•	•	•	•
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	•	•	•	•	•			•
<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda	•		•	•	•			
<i>Cupressus sempervirens</i>	Cipresso	•	•	•	•				
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino	•	•	•	•	•		•	•
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	•	•	•	•				
<i>Juglans regia</i>	Noce			•	•			•	•
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Albero dei tulipani	•	•	•	•				
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia			•	•				
<i>Morus alba</i>	Gelso	•	•	•	•			•	•
<i>Morus nigra</i>	Gelso	•	•	•	•			•	•
<i>Olea europea</i>	Ulivo					•		•	•
<i>Platanus (specie varie)</i>	Platano	•	•	•	•		•	•	•
<i>Populus alba*</i>	Pioppo bianco			•	•		•	•	•
<i>Populus nigra*</i>	Pioppo nero			•	•		•	•	•
<i>Populus tremula*</i>	Pioppo tremulo		•	•	•	•	•	•	•
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico			•	•	•			•
<i>Prunus cerasifera</i>	Mirabolano	•	•	•	•			•	•
<i>Prunus cerasus</i>	Amarena			•	•			•	
<i>Quercus petraea</i>	Rovere	•	•	•	•	•		•	•
<i>Quercus robur</i>	Quercia (Farnia)	•	•	•	•	•		•	•
<i>Salix alba</i>	Salice			•	•		•	•	
<i>Taxus baccata</i>	Tasso	•		•	•				
<i>Tilia (specie varie)</i>	Tiglio	•		•	•				
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre	•	•	•	•	•		•	•
<b>ARBUSTI</b>									
<i>Berberis</i>	Crespino		•	•	•				
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	•	•	•	•	•		•	•
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello		•	•	•	•		•	
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo			•	•	•		•	
<i>Cotinus coggygria</i>	Scotano, Sommacco	•	•	•	•	•		•	
<i>Cotoneaster</i>	Cotognastro		•	•	•				
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusaggine		•	•	•	•		•	•
<i>Illex aquifolium</i>	Agrifoglio			•	•				
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	•	•	•	•	•			
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro		•	•	•				
<i>Ligustrum vulgaris</i>	Ligustro		•	•	•	•		•	•
<i>Lonicera caprifolium</i>	Caprifoglio		•	•	•	•		•	
<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico		•	•	•	•			•

SPECIE	SPECIE	Aree urbane				Territorio rurale			
		Strade e piazze	Parcheeggi	Verde pubblico e sportivo	Giardini privati	Rimboschimenti	Corsi d'acqua	Filari interpoderali	Strade
Nome scientifico	Nome comune								
<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo		•	•	•				
<i>Pyracantha</i>	Piracanta		•	•	•				
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo			•	•	•		•	•
<i>Rhamnus cathartica</i>	Spino cervino		•	•	•	•		•	•
<i>Rhamnus frangula (Frangula alnus)</i>	Frangola		•	•	•	•		•	•
<i>Rosa canina</i>	Rosa canina		•	•	•	•			
<i>Rosmarino officinalis</i>	Rosmarino		•	•	•				
<i>Salix (specie varie)</i>	Salice						•		
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco			•	•	•		•	
<i>Viburnum opulus</i>	Pallone di neve		•	•	•	•		•	
<i>Viburnum tinus</i>	Laurotino		•	•	•				

- \*limitatamente a cloni certificati maschili

2. L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere prevalentemente sistemato con trattamenti naturali e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Solo per brevi tratti o in caso di opere specialistiche di particolare impegno ingegneristico sono ammesse lavorazioni che impieghino tecniche costruttive non naturalistiche.

**TITOLO V - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI: MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI.****Art. 16 Aree disciplinate nel Documento di Piano**

---

1. Le aree individuate e disciplinate del Documento di piano come aree di trasformazione (AT) sono assunte nella cartografia del Piano delle Regole, e normate dal Documento di Piano (P0b Norme Tecniche di attuazione e P0c indirizzi per gli ambiti di trasformazione).

**Art. 17 Aree disciplinate nel Piano dei Servizi**

---

1. Le aree a servizi, nonché le aree a verde di compensazione e mitigazione ecologica ed i corridoi ecologici individuate e disciplinate nel Piano dei Servizi sono assunte – con funzione esclusivamente rappresentativa - nella cartografia del Piano delle Regole, e normate dal Piano dei Servizi.

**Art. 18 Attuazione del PGT**

---

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, piani attuativi, programmi complessi o negoziali ed interventi diretti sul territorio, nonché attraverso piani e regolamenti di settore, come disciplinati dalla normativa vigente.

2. Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rinvia alla normativa vigente in materia, ed in particolare alle leggi 662/1996, 142/1990, 241/1990, ed al D.Lgs 267/2000, per i programmi complessi o negoziali si rinvia alla normativa vigente in materia nonché alle disposizioni contenute nel DdP all'art. 13, mentre per gli altri strumenti si stabilisce quanto segue:

3. Attuazione del PGT mediante strumenti urbanistici esecutivi.

a) Ogni intervento di trasformazione urbanistica, sia esso disciplinato nel Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) o nel Piano delle Regole (piani di recupero del centro storico); interventi sul tessuto consolidato con obbligo di preventiva pianificazione attuativa ai sensi del presente articolo, o in tutti gli ulteriori casi previsti dalle presenti norme, è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati. In assenza di strumento urbanistico esecutivo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di integrazione delle dotazioni infrastrutturali, ove siano individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Legge 27 agosto 1978, n. 457 ~~o nei casi previsti al successivo articolo 19.~~

c) I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni di assetto all'interno della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e delle possibilità edificatorie; assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari previsti al successivo art. 20 delle presenti norme, o individuati del DdP; nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.

e)d) I piani attuativi possono prevedere più stralci stralci funzionali subordinandone l'attuazione alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, di cui al successivo art. 19. In questo caso il Piano attuativo dovrà determinare nel dettaglio il progetto generale sia dell'edificazione privata che delle dotazioni infrastrutturali ed individuare i singoli stralci funzionali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

e)e) I piani attuativi devono prevedere la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale che verranno ritenuti necessari ai sensi del precedente art. 10 delle presenti norme, e prevedere uno studio particolareggiato delle aree verdi ai sensi del precedente art. 15 delle presenti norme.

e)f) I piani attuativi in cui sono ammesse molteplici destinazioni devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche, la specifica destinazione di tutte le superfici.

e)g) Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali. Tali variazioni, nonché eventuali varianti allo strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle norme del PGT stesso.

e)h) Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni, e della documentazione di cui al Titolo XII – allegato 1 alle presenti norme.

e)i) Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale e archeologica di cui al D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del Paesaggio”, il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

e)j) La convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro **180 giorni** dalla approvazione del piano attuativo. La mancata sottoscrizione della convenzione determina la decadenza del provvedimento di approvazione.

e)k) Il PDR identifica ambiti soggetti a pianificazione attuativa come segue:

- In cartografia mediante perimetrazione;
- mediante schede descrittive di cui al successivo Titolo X delle presenti norme.

**3.1** Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori anche ove non previsti dalla cartografia del PdR o dalle norme specifiche relative all'articolazione del territorio comunale, e dal Documento di Piano **nei seguenti casi**:

a. All'interno del tessuto consolidato residenziale (A-B)

Nel caso di interventi di sola demolizione non connessa alla contestuale definizione del progetto di nuova costruzione.

Nel caso di interventi di nuova edificazione la cui SIp totale ammessa sia superiore a **1.000 m<sup>2</sup>**.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia la cui SIp totale sia superiore a **500 m<sup>2</sup>**.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la cui SIp totale di progetto sia superiore a **500 m<sup>2</sup>**.

Nel caso di ogni intervento di trasformazione che produca aumento (rispetto alle preesistenti) di **tre ed oltre** unità immobiliari destinate indifferentemente a residenza, commercio o terziario.

b. Nelle aree agricole (E)

Nel caso di intervento di trasformazione, con o senza cambio d'uso, che produca aumento di **tre ed oltre** unità immobiliari residenziali rispetto alle preesistenti.

c. All'interno del tessuto consolidato produttivo, terziario-direzionale e commerciale D

Oltre ai casi specificamente disciplinati dalla normativa delle singole zone, nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con cambio d'uso con SC superiore a **2.000 m<sup>2</sup>**.

d. Attività commerciali

Nei casi normati dal successivo articolo. 48 delle presenti norme.

**54.** Attuazione del PGT mediante interventi diretti.

a) Salvo quando diversamente previsto, le previsioni del PdR si attuano generalmente mediante gli interventi edilizi diretti definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, “Testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia” e soggetti ai titoli autorizzativi di cui allo stesso D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.

b) Tali strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente piano e nei casi previsti dalla normativa vigente previa adeguata motivazione (permesso di costruire convenzionato come da successivo articolo 19) o specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata (permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici) ~~come da successivo articolo 19.~~

#### **65.** Rapporti con il regolamento comunale di polizia idraulica

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto all'art. 45 delle presenti norme “Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore”, si rinvia al regolamento comunale di polizia idraulica ed ad eventuali disposizioni del Consorzio di Bonifica.

#### **76.** Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene

Gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti norme, da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanate ~~dall'ASL~~ dall'ATS competente o da altri organismi preposti.

#### **87.** Norme di carattere acustico e rapporti con la zonizzazione acustica

Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione acustica del territorio.

#### **98.** rapporti con il regolamento edilizio Energetico

Gli interventi proposti dovranno essere conformi al REGOLAMENTO EDILIZIO SOSTENIBILE, Allegato al regolamento edilizio vigente nel Comune di Rezzato.

### **Art. 19            Permesso di costruire convenzionato**

---

Ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

#### a) Permesso di costruire individuato nel PDR

Il PdR. individua con apposita perimetrazione, e con specifiche schede di dettaglio contenute nel Titolo X delle presenti norme, alcuni ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato con precisi obiettivi: quali la riconversione di aree produttive inserite in contesti edificati a prevalente destinazione residenziale, la riqualificazione edilizia del tessuto consolidato, la riqualificazione della viabilità, il miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale ai luoghi centrali e agli spazi pubblici, la dotazione di spazi per la sosta, la mitigazione ambientale di ambiti e elementi di degrado, ecc..

Le schede ~~-~~determinano le modalità di intervento previsto per ciascun Permesso di Costruire e sono prevalenti sulle norme generali se in contrasto.

Gli interventi edilizi in questi ambiti dovranno essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo che stabilisce gli impegni a carico del titolare del permesso stesso tra cui anche la cessione per servizi di cui all'art. 20 delle presenti norme, ed eventualmente anche l'attuazione per stralci funzionali.

Le presenti norme individuano ulteriori casi in cui l'edificazione è soggetta alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

#### b) *Permesso di costruire convenzionato limitato agli aspetti planivolumetrici*

Il permesso di costruire convenzionato limitato agli aspetti planivolumetrici è limitato ai soli aspetti planivolumetrici dell'intervento. Si configura pertanto quale strumento finalizzato al conseguimento di una soluzione progettuale planivolumetrica concordata per garantire un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento.

Esso è obbligatorio laddove esplicitamente contemplato dalla presente normativa e può essere utilizzato laddove l'esame paesistico degli interventi, ai sensi della D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045, attribuisca al progetto un livello di incidenza sopra la soglia di rilevanza, o laddove il progetto risulti in contrasto con la componente paesaggistica del P. G. T..

Il permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici è rilasciato dal Responsabile del Servizio nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente per i permessi di costruire, sentita la Commissione del paesaggio ed eventualmente la Commissione edilizia, e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento o agli interventi mitigativi.

c) *Permesso di costruire convenzionato in attuazione di PA*

ai sensi dell'art. 12, comma1 della L.R. 12/2005 è ammessa l'attuazione di Piani Attuativi in stralci funzionali esclusivamente nel caso in cui il Piano attuativo preveda questa possibilità. In tal caso lo stesso piano attuativo potrà essere attuato mediante presentazione di un permesso di costruire convenzionato limitato al singolo stralcio.

**Art. 20 Dotazione minima di aree per servizi pubblici**

1. I piani attuativi dovranno individuare le aree per servizi pubblici e prevederne la realizzazione con riferimento alla potenzialità massima edificatoria.
2. ~~Non Dovranno~~ dovranno essere reperite aree per servizi pubblici nel caso di interventi diretti , con la sola eccezione dei i casi di insediamento con intervento diretto di funzioni nei casi previsti all'articolo 21-22 , 47 e all'art. 48 delle presenti norme.
3. Le aree per servizi pubblici dovranno essere cedute secondo le quantità minime di seguito indicate.

Funzione e modalità d'intervento	AREE DI CESSIONE PER SERVIZI PUBBLICI		
	Residenza: Misurate in m <sup>2</sup> ogni 33 m <sup>2</sup> di SIp residenziale Commercio: Misurate in m <sup>2</sup> ogni m <sup>2</sup> di SIp commerciale come da parametri Produttivo: Misurate in % su ST come da parametri		
	Verde	Parcheggi	Tot
<b>Residenza</b>	17,5 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	<b>26,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Produttivo</b>	10% ST	10% ST	<b>20% ST</b>
<b>Commercio di vicinato</b> Sv fino a 250 m <sup>2</sup>	Da 0 a 50% SIp	Minimo 50% SIp	<b>100% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Commercio medie strutture di vendita di primo livello</b> Sv maggiore di 250 m <sup>2</sup> ed inferiore a 600 m <sup>2</sup>	Da 0 a 50% SIp	Minimo 100% SIp	<b>150% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Commercio medie strutture di vendita di secondo livello</b> Sv maggiore di 600 m <sup>2</sup> ed inferiore a 1.500 m <sup>2</sup>	Da 0 a 50% SIp	Minimo 100% SIp	<b>150% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Commercio medie strutture di vendita di terzo livello</b> Sv maggiore di 1.500 m <sup>2</sup> ed inferiore a 2.500 m <sup>2</sup>	Da 0 a 100% SIp	Minimo 100% SIp	<b>200% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Commercio grandi strutture per la distribuzione</b> Sv maggiore di 2.500 m <sup>2</sup>	Da 0 a 50% SIp	Minimo 150% SIp	<b>200% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Commercio all'ingrosso e logistica</b>	Da 0 a 15% SIp	Da 65 a 80% SIp	<b>80% SIp (Sv + locali accessori)</b>
<b>Terziario direzionale ricettivo</b>	Da 0 a 50% SIp	Minimo 50% SIp	<b>100% SIp</b>
<b>Servizi</b>	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale

4. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti:
- mediante la cessione di aree interne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
  - mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento in un rapporto da stabilire tra aree di mancata cessione ed aree individuate in ambito diverso;
  - mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
  - mediante la monetizzazione delle aree non cedute alle condizioni di cui al successivo punto 5;;
5. la dotazione di aree per servizi pubblici può essere monetizzata solo in presenza di adeguate condizioni di contesto tali da consentirne la sostenibilità ambientale e funzionale.  
Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre ragguagliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro dell'ambito di intervento. Per gli insediamenti commerciali si rinvia all'art. 48 delle presenti norme.
6. Le dotazioni di parcheggi di interesse pubblico debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.
7. Le previsioni contenute nel Documento di Piano per le aree di trasformazione relative alla dotazione di aree per servizi pubblici e servizi sono prevalenti rispetto quanto contemplato dal presente articolo comma 3, in ragione dello specifico interesse pubblico e degli obiettivi esplicitati nel Documento di Piano stesso, ferma restando la necessità di garantire, anche attraverso l'eventuale monetizzazione, la dotazione minima richiesta dal presente articolo.
8. Le aree di cessione nelle quantità minime espresse dal presente articolo, o comunque necessarie al fine di realizzare le idonee urbanizzazioni come nel dettaglio definito negli strumenti attuativi del PGT, saranno oggetto di cessione completate in ogni loro parte, secondo quanto definito in ambito convenzionale.

#### **Art. 21            Dotazione di parcheggi privati**

---

1. In tutte le nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio privato secondo i seguenti parametri minimi:
- per funzioni residenziali si fissa un minimo di **10 m<sup>2</sup>** ogni **33 m<sup>2</sup>** SIp con almeno **1 posto auto** per ogni alloggio la cui superficie sia inferiore a **65 m<sup>2</sup>** e **2 posti auto** per ogni alloggi con superficie superiore a **65 m<sup>2</sup>**;
  - per funzioni produttive, commerciali di vicinato, commerciali all'ingrosso, terziarie, direzionali si fissa un minimo del **30%** della SIp;
  - per funzioni ricettive si fissa un minimo di 1 posto auto per ogni stanza;
  - per funzioni commerciali per la media distribuzione si fissa un minimo del **100% SIp** di cui 2/3 aperti al pubblico.
  - per funzioni pubbliche, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere ragguagliata al personale di servizio impegnato ed all'utenza potenziale.

Valori diversi eventualmente stabiliti per singole zone del PdR prevalgono rispetto quanto sopra stabilito.

In tale dotazione di parcheggi si considerano compresi gli spazi per parcheggi stabiliti dalla L. 24 marzo 1989, n.122

2. Gli spazi di parcheggio avranno le seguenti dimensioni minime:

Posto auto 2,50 x 5,00 m;

Posto auto in autorimessa 2,70 x 5,50 m.

3. I parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, nelle aree di pertinenza oppure su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato.

4. Per quanto riguarda definizione e vincoli del rapporto di pertinenzialità si rimanda alla normativa vigente in materia.

5. Nelle aree destinate a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico di pertinenza degli insediamenti è vietata ogni altra nuova costruzione, anche a carattere precario, fatto salvo il caso in cui la nuova costruzione sia prevista all'interno di una sistemazione complessiva dell'area che disciplini il reperimento in altra area di pertinenza di una superficie uguale o maggiore da destinare a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico.

La realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa ove la specifica disciplina di zona non lo escluda. Pertanto prevale quanto definito all'interno di ogni zona.

6.. Non è mai ammessa la costruzione di edifici destinati a parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree ove non sia consentita l'edificazione per motivi idrogeologici, di sicurezza idraulica, per vincoli amministrativi o paesaggistici.

7. I parcheggi privati di nuova formazione o esito di nuova sistemazione di parcheggi esistenti, dovranno essere adeguatamente piantumati secondo le disposizioni di cui all'art. 15 delle presenti NTA..

## **Art. 22           Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**

---

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. In presenza di trasformazione fisica, il provvedimento abilitativo è determinato con riferimento agli aspetti edilizi della trasformazione pur riguardando anche il mutamento della destinazione d'uso.

3. Ai sensi dell'art. 52 comma 2 della L. R. n. 12/2005 e s. m. i., sono soggetti a comunicazione i **mutamenti di destinazione d'uso senza opere** Essi sono possibili comunque solo se consentiti dal PGT e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.

4. Se assentibili, i **mutamenti di destinazione d'uso anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie** sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'art. 20 delle presenti norme nei casi seguenti:

- per funzioni terziarie e direzionali con SIp complessiva superiore a **400 m<sup>2</sup>**;
- per funzioni ricettive con SIp complessiva superiore a **400 m<sup>2</sup>** o comunque per interventi di modifica che interessano più del **25% della SIp** della/e unità immobiliari di proprietà oggetto dell'intervento. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle aree non a parcheggio.
- in caso di accertata ammissibilità (urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica) dell'insediamento della struttura commerciale ed ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità degli aree per servizi pubblici, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale.

5. I mutamenti di destinazione d'uso in zona agricola sono normati dall'art. 33.6 delle presenti NTA.

6. i mutamenti di destinazione d'uso comportanti l'insediamento di esercizi commerciali sono normati dall'art. 48 delle presenti norme.

7. Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino incrementi al fabbisogno di aree per servizi pubblici in **piani di lottizzazione già convenzionati o in fase di esecuzione**, la quota di aree per servizi pubblici eccedente quella già calcolata e ceduta nel comparto verrà fornita (ceduta o monetizzata in accordo con l'Amministrazione comunale) all'interno del singolo lotto in cui si insedino attività facenti riferimento ad usi diversi da quelli considerati nella stesura del piano attuativo, con riferimento a quanto sopra.

## **Art. 23           Sottotetti**

---

1. Per sottotetto si intendono i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Ai fini della presente norma si distinguono i seguenti casi:

- sottotetti esistenti, ovvero sottotetti degli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2005 o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1 dicembre 2005;
  - sottotetti di edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1 dicembre 2005, decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso;
  - sottotetti di nuova costruzione.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi della legislazione vigente.
3. In applicazione dell'art. 65, comma 1 quater, della L. R. n. 12/2005 sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n. 12/2005:
- le aree dei Tessuti Storici regolate dall'art. 26 delle presenti NTA e le cascine di carattere storico-ambientale in aree agricole regolati dall'art. 33.2 delle presenti NTA, salvo che non risultino già alterati il profilo e le altezze degli edifici o di parti di edifici interessate dagli interventi e/o in presenza di Piano di Recupero ove ammesso;
  - Aree poste nel Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale delle presenti NTA;
  - le Aree per attività alberghiere e di ristorazione regolate dall'art. 47 delle presenti NTA;
  - gli edifici, compresi quelli non adibiti ad usi agricoli, che si sviluppano anche solo in parte oltre il piano terra posti nelle Aree E delle presenti NTA.
4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme.
5. Le soluzioni progettuali per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno garantire, in ogni caso, completezza formale dei fronti dell'edificio ed avere allineamento verticale coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tale fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto.
6. Fermo restando quanto sopra, si disciplina:

a) Sottotetti esistenti al 31 dicembre 2005

È ammesso il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano destinati a residenza per almeno il 25% della Slp complessiva;
- che gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- che sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di 2,40 m, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa, e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- che siano previste idonee opere di isolamento termico.

Tale recupero è ammesso anche in deroga agli indici urbanistici e edilizi, ferma restando l'altezza massima prevista.

Sono ammesse modifiche alle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde nell'ambito delle altezze massime dell'ambito urbanistico omogeneo o, in mancanza, fino all'altezza maggiore degli edifici confinanti ed al solo fine di assicurare i parametri igienico-sanitari di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n. 12/2005. I sopralzi:

- non potranno interessare solo porzioni di tetto ma dovranno offrire completezza formale dei fronti dell'edificio interessato anche attraverso logge od elementi architettonici
- potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini o tra edifici fatto salvo le distanze minime prescritte dal codice civile e il distacco di 10 m tra pareti finestrate.

Le modifiche di cui ai precedenti commi, soggette a limitazioni solo nel Tessuto storico, non si configurano come aumento volumetrico ai fini dei parametri urbanistici ma sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

b) Sottotetti realizzati successivamente al 31 dicembre 2005 decorsi 5 anni dal conseguimento dell'agibilità

È ammesso, alle condizioni di cui al caso precedente, il recupero ai fini residenziali dei sottotetti edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31/12/2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1/12/2005, decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso.

c) Sottotetti di nuova costruzione

È ammessa la realizzazione di sottotetti esclusi dal calcolo della Slp alle seguenti condizioni:

- siano accessibili solo con scale non fisse;
- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone;
- rispettino le disposizioni relative al calcolo della superficie lorda di pavimento Slp e dell'altezza massima degli edifici H di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

7. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesaggistico in conformità ai precedenti art. 13 e 14 delle presenti norme.

#### **Art. 24 Spazi di ricovero per le biciclette**

---

1. Ogni nuovo intervento edilizio di nuova costruzione e di ristrutturazione che comporti demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, dovrà prevedere specifici spazi destinati alla sosta temporanea e al ricovero delle biciclette.

2. In particolare, in presenza di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, da realizzare mediante intervento diretto e/o piano attuativo, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a. i complessi residenziali costituiti da più di **6 unità immobiliari** dovranno essere dotati di un locale comune coperto e chiuso e di uno spazio privato esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità: **n. 2 stalli** per ogni unità immobiliare nel locale chiuso condominiale; **n. 2 stalli** per ogni unità immobiliare negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- b. i complessi prevalentemente commerciali dovranno dotarsi di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità: **n. 6 stalli per ogni 100 m<sup>2</sup> di Slp** negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- c. i complessi prevalentemente direzionali saranno dotati di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità **n. 4 stalli per ogni 100 m<sup>2</sup> di Slp** negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- d. i complessi produttivi saranno dotati di un locale coperto e chiuso e di uno spazio esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità: n. **4-2** stalli per ogni 200 m<sup>2</sup> di Slp in un locale chiuso; **n. 4-2 stalli per ogni 200 m<sup>2</sup> Slp** negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta.
- e. Gli spazi e le strutture per servizi dovranno essere dotate di stalli all'esterno ed all'interno dell'eventuale recinzione in numero adeguato all'utenza potenziale.

3. Le disposizioni attuative di dettaglio (terminologia ed aspetti dimensionali) ed eventualmente integrative del presente articolo saranno oggetto di successiva specificazione all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

**TITOLO VI – ARTICOLAZIONE, CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****Art. 25 Articolazione del territorio comunale**

---

1. Il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dalla LR 12/2005 e smi.

2. Le aree di cui alla LR 12/2004 sono indicate anche con sigle che fanno riferimento alla classificazione delle "Zone Omogenee" del D.M. 2 Aprile 1968, n 1444, ai fini anche dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo delle quantità minime di aree di cessione per servizi pubblici ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, n 1444.

3. Il Piano individua:

Tessuto storico

A1 – Edifici di interesse monumentale

A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico

A3 – Edifici di interesse storico e ambientale

A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati

A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni

A6 – Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico

A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico

A8 – Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico

A9 – Aree di recupero soggette a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

A10 – Giardino storico

A11 – Broli, verde a giardino e parco privato

Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

B1 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

B2 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente bassa densità

B3 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso, o episodi edilizi consolidati

B4 – Tessuti ed episodi edilizi residenziale a bassa densità ~~—ville con parea~~

B5 – Tessuti residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

VP – Aree a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto

Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario direzionale e commerciale

D1 – Tessuto a destinazione produttivo artigianale prevalente

D2 – Tessuto a destinazione mista produttivo artigianale ~~e~~-industriale e commercio di servizio

D3 – Capiisaldi della produzione industriale

D4 – Tessuto urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione

D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità

D6 – Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione

DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali

DM – Tessuto produttivo/commerciale/misto

Tessuto di riordino urbanisticoTessuto in trasformazione

Catt – Aree a destinazione residenziale prevalente all'interno di piani attuativi approvati

Datt – Aree a destinazione produttiva prevalente all'interno di piani attuativi approvati

DCatt – Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente all'interno di piani attuativi approvati

SUAPatt – Aree ricomprese in ambito SUAP

Aree di degrado paesistico

Aree di escavazione in atto o autorizzate

Aree di escavazione cessate

Aree adibite a impianto di gestione di rifiuti non attivi in quanto cessati

Aree adibite a impianto di gestione di rifiuti in atto o autorizzati

Territorio rurale

E1 – Aree agricole della pianura produttiva

E2 – Aree agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

E3 - Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

E4 – Aree agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

4. Il Piano delle Regole individua inoltre:

AE – Cascine di carattere tipologico ambientale

AC – Edifici ed attività in contrasto

5. Il Piano delle Regole recepisce:

~~poi dal Documento di Piano:~~

- ~~gli ambiti di trasformazione AT~~ dal Documento di Piano;
- i servizi esistenti ed i servizi di progetto dal Piano dei Servizi

~~e dal Piano dei servizi:~~

- ~~i servizi esistenti ed i servizi di progetto.~~

## **Art. 26 Tessuti storici**

---

### **1. DESCRIZIONE**

Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, nonché edifici e relative pertinenze anche sparsi di origine storica, che hanno conservato l'impianto ed i caratteri architettonici storici in relazione all'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano o dei mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi, o che generale conservano requisiti di valenza storico artistica od anche più semplicemente di esemplarità tipologica.

La perimetrazione dei centri e dei nuclei storici comprende, oltre ai fabbricati, spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che sono da considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

### **2. OBIETTIVI**

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

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono sempre escluse tutte le funzioni che richiedano adeguamenti tecnologici importanti la cui realizzazione non sia compatibile con i caratteri delle strutture murarie esistenti e degli eventuali relativi apparati decorativi.

### **3. NORME GENERALI**

Le disposizioni che seguono valgono in tutti i tessuti storici salvo le diverse disposizioni specifiche contenute all'interno della normativa di maggior dettaglio.

#### *3.1. Criteri e prescrizioni generali*

Nelle aree perimetrate come centri storici e nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree destinate nelle tavole a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Entro i tessuti storici, con permesso di costruire singolo o piano di recupero, potranno essere autorizzati gli interventi riguardanti unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche.

L'adeguamento non riguarda i corpi edilizi accessori recenti condonati (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.).

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro, sia i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti, sia gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale: cortine edilizie, strutture a corte, corti interne, portici, logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, aspetti cromatici originari o tradizionali, ecc.

La cartografia di piano segnala la presenza di elementi decorativi e di pregio o comunque manufatti meritevoli di salvaguardia e conservazione mediante apposita numerazione la quale rinvia alla documentazione agli atti avente valore meramente istruttorio e di ausilio ai fini della valutazione delle modalità di intervento proposte.

In particolare:

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

### 3.2. *Materiali di finitura e prescrizioni operative per le costruzioni*

Negli interventi in tessuto storico, fatto salvo gli edifici di più recente costruzione, comunque edificati dopo il 1939 e di valore architettonico e testimoniale, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

Ai fini del miglioramento qualitativo degli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, salvo diverse indicazioni:

#### 3.2.1. per il trattamento dei prospetti

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- mantenimento degli intonaci storici meritevoli di conservazione, mediante una valutazione preliminare ad ogni intervento delle caratteristiche originarie del paramento murario, tramite anche una lettura accurata del contesto, al fine di evitare scrostamenti impropri finalizzati a trattamenti a vista non originali delle murature;
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista, con espresso divieto della formazione di "intarsi", incongrui scrostamenti volti a mettere in evidenza superfici che in ogni caso debbono essere rivestite, fatto salvo che la loro costruzione originaria fosse finalizzata al mantenimento "a vista";

- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
- sui paramenti murari di nuova costruzione, in pietra, in laterizio o in opera mista, è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le eventuali zoccolature dovranno essere eseguite in pietra arenaria grigia o in pietra di Botticino martellinato oppure in intonaco non strollato;
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- per eventuali rifacimenti e introduzioni di opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. dovranno essere impiegate pietre di arenaria grigia o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale; è esclusa la finitura a vista lucida;
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di eliminare i tamponamenti dalle aperture storiche chiaramente leggibili qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno e verniciati a smalto con colori coprenti. Per tutte le categorie d'intervento, con esclusione delle categorie d'intervento A1 e A2 sono ammessi anche infissi in alluminio verniciati a tinta opaca, o in materiali anche diversi sempre con finitura opaca, di profilo contenuto e con esclusione di ogni finitura finto legno. L'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno verniciato a smalto opaco;
- i parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- eventuali vani per contatori e centraline andranno incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio

### 3.2.2. apparati strutturali

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

### 3.2.3. coperture

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti; l'eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante;
- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- i manufatti di lattoneria dovranno essere in rame o lamiera verniciata, con canali di gronda a sezione semicircolare e scarichi pluviali a sezione circolare, di norma esterni;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi o comunque desunti dalla tradizione locale;
- gli eventuali lucernari nelle falde di copertura, qualora specificamente ammessi per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, nella misura massima di un'apertura ogni 20 m<sup>2</sup> di Slp del sottotetto, ed

esclusivamente al fine di integrare le parti finestrate fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di 1 m<sup>2</sup>, dovranno essere di tipo piano e posti in opera raso tetto (complanari al manto di copertura), in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro.

#### 3.2.4. pavimentazioni esterne

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

#### 3.2.5. Non sono ammessi:

- nuovi abbaini e le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strolati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione in facciata di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.);
- l'applicazione a parete ed in copertura di dispositivi per il riscaldamento ed il raffrescamento.

### 3.3. *Spazi scoperti e corti ed occupazione del sottosuolo*

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

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene. Eventuali frazionamenti catastali non coerenti con il progetto di sistemazione. Non comportano in alcun modo la possibilità di riproposizioni di delimitazioni conformi a frazionamenti catastali non coerenti. Non è altresì ammessa la divisione di spazi scoperti (corti, cortili, spazi verdi e similari) con manufatti di qualsiasi tipo (legno, metallo, calcestruzzo, plastica e simili).

#### 3.3.1. Pergolati

Nei tessuti storici è ammessa la realizzazione di pergolati, con le caratteristiche di cui all'art. 5, punto 4 lett. k delle presenti NTA, realizzati nell'assoluto rispetto del contesto storico/ambientale, previo parere vincolante della Commissione Comunale del Paesaggio..

#### 3.3.2. Pavimentazioni

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

#### 3.3.3. Servizi tecnologici

Le cabine e i manufatti dei servizi tecnologici (serbatoi e similari, scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi,) devono essere interrati o completamente occultati alla vista; l'occupazione del suolo e del sottosuolo, per la loro realizzazione è ammessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti ed a condizione che:

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

#### 3.3.4. Alberi esistenti

Gli alberi esistenti devono essere conservati e tutelati in conformità a quanto previsto al precedente art. 15 delle presenti norme .

#### 3.3.5. Piscine

E' ammessa la costruzione di piscine, pertinenziali di edifici e ad uso privato, con le seguenti limitazioni:

- superficie della vasca inferiore al **10%** della superficie scoperta;
- superficie massima della vasca non superiore a **80,00 m<sup>2</sup>**

Le parti a vista della vasca dovranno essere realizzata con materiali lapidei.

I colori dei rivestimenti dovranno uniformarsi all'ambiente circostante.

Dovrà essere posizionata in modo da determinare il minor impatto ed essere adeguatamente corredata da impianto arboreo da realizzare prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori.

Le attrezzature di servizio e di vani di natura tecnologica e di servizio alla piscina eventualmente necessari dovranno essere contenuti negli edifici esistenti con espresso divieto di realizzare nuove strutture in ambiti scoperti.

#### 3.3.6. Autorimesse interrate

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano di recupero e secondo le modalità ammesse al successivo punto 3.6 "Realizzazione di posti auto" del presente articolo.

#### 3.3.7. Cantine e vani interrati

La costruzione di cantine e vani interrati all'interno della sagoma delle costruzioni esistenti è sempre ammessa. L'eventuale occupazione di spazi scoperti per la realizzazione di cantine e vani interrati di pertinenza degli edifici principali, è ammessa fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> e comunque nei limiti del 20% della superficie scoperta.

L'accessibilità a detti vani deve avvenire dal corpo edificato principale, pertanto non devono essere realizzate scale esterne a vista scoperte.

In ogni caso non si deve percepire alcuna diversità di quota tra l'estradosso di detti eventuali locali, compresa la necessaria stratigrafia di finitura superiore, e le quote di pavimento del fabbricato.

#### 3.4. Altezza degli edifici

Le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per le categorie di classificazione degli edifici o per le aree di recupero e, ove ammesso la modifica di altezza in conseguenza dell'adozione di misure e provvedimenti finalizzati al risparmio dei consumi energetici.

#### 3.5. Muri storici e recinzioni

Tutti i muri storici di recinzione, separazione e contenimento controterra, di pertinenza degli edifici, individuati nelle tavole P3 del Piano delle Regole e anche quelli non specificamente non individuati nella cartografia di piano, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; per essi sono consentiti solo interventi di manutenzione e di rifacimento in caso di crollo, con tecniche costruttive e materiali analoghi; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature raso sasso e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

Non è ammessa la rimozione di intonaci ricoprenti muri storici in origine intonacati; non è ammesso l'impiego di materiali ricostituiti quali mattoni faccia a vista, sassi di fiume, pietre, ecc..

E' consentita la demolizione parziale solo per la formazione di nuove aperture di dimensioni contenute, per accessi carrai e pedonali, al servizio di lotti non altrimenti accessibili. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente. Per i cancelli e le inferriate dovranno essere utilizzati profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

Le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà. Dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo.

### 3.6. Realizzazione di posti auto

Nei tessuti storici, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 21 delle presenti NTA.

Nei tessuti storici, in considerazione del loro particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della L. n. 122/1989 sono soggette alle limitazioni di seguito riportate:

- Gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio, devono prevedere la localizzazione al piano terra dei fabbricati di spazi al coperto per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico, ovvero, in presenza di tali limitazioni, potranno essere realizzati spazi scoperti, fermo restando il principio del non peggioramento della condizione della sosta privata pertinenziale a seguito dell'attuazione del progetto.
- Le autorimesse interrato potranno essere realizzate solo nell'ambito di interventi unitari con Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato, e purché le rampe di accesso e le piattaforme di elevazione siano realizzate e contenute all'interno di corpi edilizi e comunque non occupino lo spazio di cortili.
- Le scale di collegamento tra il piano dell'autorimessa e gli spazi scoperti dovranno essere limitate nel numero strettamente necessario e posizionate in modo da limitarne la visibilità.
- Il cambio d'uso dei corpi attualmente rustici o disabitati, ove ammesso, dovrà prevedere ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
- Ove sia dimostrata l'impossibilità di recupero a tale fine dei corpi di fabbrica secondari ed ove non vietato da disposizioni specifiche è ammessa la formazione di pergolati, con le caratteristiche di cui al precedente art. 5, punto 4 lett.k delle presenti norme, per il ricovero di autovetture nella misura di **15 m<sup>2</sup>** di superficie in pianta e nel numero massimo di un posto auto per ogni unità immobiliare Il numero massimo così definito non dovrà comunque impegnare una superficie superiore al **30%** delle superfici scoperte.

La formazione di autorimesse pertinenziali poste al piano terra degli edifici, accessibili direttamente dalla strada, è sempre condizionata alla verifica delle condizioni del traffico al contorno e nel rispetto delle prescrizioni di natura edilizia relativa all'edificio ed alla categoria di intervento cui appartiene.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse al piano terra con accesso diretto alla strada, in sostituzione di spazi commerciali esistenti. Tale possibilità non è ammessa negli edifici che insistono nelle seguenti strade che, per il loro carattere di centralità e di vie del commercio, devono essere salvaguardate (individuate nelle tavole P3.1 – P3.2 del PDR):

- Via De Gasperi
- Via Macina
- Via IV Novembre
- Via Italia
- Via Almici
- P.zza Vantini
- Via XX Settembre (Virle)
- Via De Gasperi (Virle)
- Via Don Landi (Virle)
- Via Zanardelli (virle)
- Via Trieste (Virle)

### 3.7. Arredo stradale

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

Le insegne e le scritte pubblicitarie devono rispettare il regolamento vigente della pubblicità ed essere del tipo:  
a bandiera, se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni;  
a cassone luminoso a bandiera solo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, ecc.).

### 3.8. Piani di recupero non già disciplinati

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

### 3.9. Edifici e strutture ad uso agricolo e zootecnico

Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo e per allevamento, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in previsione di un loro trasferimento in ambito idoneo; in detti fabbricati agricoli devono comunque essere sempre rispettate le norme igienico-sanitarie.

E' consentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Piano di Recupero il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai).

### 3.10. impianti fotovoltaici e solari termici

Nel tessuto storico è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici con le caratteristiche di cui al successivo art. 53 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni:

- Non sono ammessi in categoria A1 e A2

~~- Sono ammessi con le limitazioni che verranno stabilite dalla commissione del paesaggio nelle altre zone per le restanti categorie la commissione del paesaggio verifica il rispetto dell'art. 53.~~

### 3.11 indagine preventiva interesse archeologico

Gli interventi edilizi comportanti movimenti terra e scavo, anche di minima entità dovranno essere trasmessi alla soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Brescia Bergamo per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 28.

## 4. ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

Tutte le istanze aventi per oggetto l'attività edilizia all'interno dei tessuti storici e per qualsiasi tipo di classificazione degli edifici, dovranno essere corredate dalla documentazione minima di seguito elencata:

- a. aereofotogrammetria esteso al contorno;
- b. estratto mappa;
- c. rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50: piante di tutti i piani compresa la copertura, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio; particolari architettonici costruttivi in particolare degli elementi in vista, in scala 1:20;
- d. rilievo del verde (con indicazione delle specie e relative dimensioni e stato fitosanitario) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- e. dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- f. documentazione fotografica a colori dell'organismo edilizio riguardante le facciate, gli elementi significativi esterni ed interni, gli esterni di pertinenza (nel caso di interventi su fronte edificato: fotografia, o comprendente almeno le unità immediatamente attigue all'unità oggetto dell'intervento);
- g. documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa suddivisa in stato di fatto esterno, stato di fatto interno, particolari significativi;
- h. rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- i. progetto definitivo in scala 1:50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con indicazione con colori giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere. In tali elaborati andranno dettagliatamente indicate le parti da demolire in giallo, le costruzioni di progetto in rosso, le demolizioni con successiva ricostruzione dell'elemento identico in giallo con tratteggio trasversale rosso;
- j. descrizione delle finiture interne ed esterne;
- k. relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso dei vari piani.

## 5. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI ESISTENTI E RELATIVA DISCIPLINA SPECIFICA

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare gli edifici storici ed a tutelarne valori paesaggistici e qualità architettonica. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia solo in presenza di progetti di recupero di sottotetti esistenti, ove ammessi e nel rispetto dell'art. 21 delle presenti NTA.

*All'interno dei tessuti storici gli edifici o le aree sono classificati nelle seguenti categorie:*

- Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale;
- Categoria A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico;
- Categoria A3 – Edifici di interesse storico ambientale;
- Categoria A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati;
- Categoria A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni;
- Categoria A6 – Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico;
- Categoria A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico;
- Categoria A8 – Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico;
- Categoria A9 – Aree di recupero soggette a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato;
- Categoria A10 – Giardino storico;
- Categoria A11 – Brolì, verde a giardino e parco privato.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi.

Gli edifici che ricadono nei tessuti storici, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria, sono da intendere come appartenenti alla categoria A7.

Con riferimento alla cartografia "Uso del suolo per i centri e i nuclei storici", sono di seguito definite le prescrizioni per ogni Categoria di classificazione.

### **26.1 Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale**

#### *Descrizione*

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

Tale categoria comprende tutte le pertinenze scoperte ancorché catastalmente distinte.

#### *Obiettivo*

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

#### *Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo ~~Sono sempre ammessi gli interventi di:~~

- manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: ~~che dovranno prevedere:~~

- a) la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche;
- b) la conservazione e/o il ripristino dei caratteri originari;
  - degli ambienti interni e dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostrì, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- c) il restauro degli elementi architettonici e decorativi antichi e/o il ripristino delle parti alterate di fronti esterni e interni, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni e manti di copertura originari, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;

- d) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di elementi strutturali, quali i solai in legno (orizzontali e di copertura) a volta in muratura e le scale, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota;
- e) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

Non è ammesso l'inserimento di lucernari e abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli interventi relativi alla categoria A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Non sono consentite ~~alterazioni mediante~~ deroghe alle prescrizioni indicate nel caso di intervento subordinato a Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero è obbligatorio solo nel caso esistano strutture ed edifici secondari anche non classificati per i quali sia opportuna un'attività di razionalizzazione.

*Destinazioni d'uso:*

gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per residenze unifamiliari di grandi dimensioni e in essi possono essere mantenute le destinazioni d'uso originarie:

- per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa (8.h culto religioso art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA), in mancanza sono consentite destinazioni museali o per attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte;
- per gli edifici civili, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

<i>Principali</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
<i>Compatibili</i>	Funzioni terziarie Alberghi, pensioni, locande Bad and breakfast Associazioni Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni	6.a), 6.b), 6.c) 7.a) 7.b) 8.a) 8.e)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

Le funzioni residenziali sono ammesse solo a condizione che risultino compatibili con l'integrità del manufatto fisico, quali la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. L'eventuale suddivisione in più unità non deve produrre nuove e diverse esigenze non compatibili con la struttura esistente quali: esigenza di nuove aperture in facciata, spostamenti di scale importanti ecc.

**26.2 Categoria A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico**

*Descrizione*

Appartengono alla categoria A2 gli edifici che rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto significativa testimonianza della qualità insediativa dei secoli passati: torri di età basso medievale, edifici quattrocenteschi, corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere a edifici del primo novecento. Sono altresì compresi alcuni edifici realizzati anche nel secondo dopoguerra che, per posizione ed immagine caratterizzano il paesaggio del centro storico di Rezzato.

Gli edifici classificati nella categoria A2 conservano sostanzialmente inalterata la struttura, i prospetti, i materiali originali, gli apparati decorativi.

*Obiettivo*

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

Modalità di interventoDiretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo:Non sono ammessi interventi di Ristrutturazione ediliziaPer gli edifici della categoria A2 sono sempre ammessi gli interventi di:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno della superficie delimitata dalle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

E' generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati che deve essere estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata, nonché nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Gli interventi edilizi nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture
  - verticali portanti (murature perimetrali e di spina);
  - a volta in muratura;
  - orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive, senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate e delle aperture originali, con possibilità di
  - parziali ridefinizioni, solo se finalizzate al ripristino secondo le tipologie originarie, di materiali e aperture manomesse o murate;
- la conservazione degli androni passanti per i quali è vietata l'occlusione con serramenti o tamponamenti di qualsiasi tipo;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati. E' altresì ammessa la realizzazione di gronde in muratura intonacata e modanata quando ne sia provata l'esistenza originaria. In tal caso devono essere confermati forme, materiali, finiture..

Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Il trattamento superficiale esterno delle facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

~~E' generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetriati che deve essere estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici.~~

~~Sono inoltre ammessi:~~

- ~~— la modifica dell'impianto distributivo interno;~~
- ~~— l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti;~~
- ~~— l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;~~
- ~~— l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;~~
- ~~— l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno della superficie delimitata dalle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.~~

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978, è ammessa la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con compensi volumetrici di corpi edilizi aggiunti e di parti e/o elementi non di pregio, purchè legittimi o di comprovata matrice storica, diversamente tali volumi dovranno essere oggetto di preventiva demolizione/rimozione, solo se finalizzati a una ricomposizione architettonica unitaria, nei limiti del volume esistente – calcolato con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta Sc per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura – e solo se compatibili con il contesto edilizio storico e/o finalizzati al ripristino di condizioni originarie e senza che ciò possa provocare alterazioni del corpo edilizio principale che dovrà conservare la propria identità ed immagine;
- sono ammessi interventi di inserimento di nuove aperture sui fronti esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante richiesto, le nuove aperture dovranno integrarsi con i fronti e/o le cortine edilizie adiacenti uniformandosi per rapporti compositivi, dimensione e materiali ai tipi preesistenti.

#### *Interventi non ammessi*

#### *Ristrutturazione edilizia*

#### *Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

<i>Principali</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
<i>Compatibili</i>	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Associazioni	8.a)
	Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni	8.e)
	<u>teatro</u>	<u>9.a)</u>
	<u>cinema</u>	<u>9.b)</u>
	Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico	10.a)
	Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive	10.c)

Attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative 10.d)  
 Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti 12.f)

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

### 26.3 Categoria A3 – Edifici di interesse storico e ambientale

#### *Descrizione*

Appartengono alla categoria A3 gli edifici di derivazione agricola o urbana, che costituiscono i tessuti edilizi originari e che pertanto sono di particolare interesse storico ambientale. Sono edifici che insistono in genere sull'impianto planimetrico originario, che hanno subito interventi di trasformazione molto limitata rispetto all'organismo originale. Possono essere anche edifici di modesta entità, di normale costruzione, privi di particolari elementi decorativi, di pregio, ma costituenti elementi di connotazione essenziale del nucleo storico.

Alla categoria A3 possono appartenere anche gli edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Alla categoria A3 possono appartenere anche gli edifici di realizzazione novecentesca, il cui disegno è particolarmente curato o rappresenta testimonianza di tipologie particolari, meritevoli di attenzione e pratiche conservative.

#### *Obiettivo*

Conservazione del carattere tipologico dell'organismo edilizio, dei profili, della facciata, di ogni elemento costitutivo.

#### *Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo:

Non sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia.

Sono sempre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

~~Gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.~~

Sono inoltre ammessi:

~~Per la categoria di intervento A3 sono ammesse:~~

- ~~— interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;~~
- ~~— interventi di restauro e di risanamento conservativo;~~
- ~~— il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~
- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi di porticati e loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee addossate alle murature principali, caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare scale con rampe esterne ai fabbricati, nonché parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.
- realizzare aperture di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto, senza alterazione della dimensione dei vani serviti dalle finestre esistenti e nel rispetto delle tipologie edilizie originarie; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito, eventuali soluzioni non rispettose con i criteri esposti comportano l'obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.

Gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

*Interventi non ammessi*

~~— Ristrutturazione edilizia.~~

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978 è ammessa la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

~~Anche in presenza di Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978—~~ non sono consentite alterazioni delle tipologie, della geometria delle forature originarie delle facciate esistenti integre e delle parti originarie delle strutture portanti interne ed esterne.

*Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

<i>Principali</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
<i>Compatibili</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f)
	<u>teatro</u>	<u>9.a)</u>
	<u>cinema</u>	<u>9.b)</u>
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d), 10.e), <del>10.f)</del>
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

## 26.4 Categoria A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati

*Descrizione*

Edifici tipologicamente riconoscibili di interesse storico-ambientale, che hanno subito modeste alterazioni o hanno dismesso la funzione originaria e necessitano di rifunzionalizzazione.

Edifici di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale trasformazione rispetto all'organismo originale. Insistono sull'impianto planimetrico originario e possono aver subito variazioni dei profili altimetrici originari ed anche parziali alterazioni di facciata.

Rientrano in tale categoria, edifici, che mantengono caratteri originari degni di conservazione ed al tempo stesso necessitano di recupero funzionale. Della categoria possono anche far parte edifici che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

*Obiettivi*

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

*Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo:

Non sono ammessi: interventi di Ristrutturazione edilizia

Sono sempre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;

- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inoltre ammessi:

~~Sono ammessi:~~

- interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso;
- ~~— interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;~~
- le modifiche dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizioni e con materiali diversi dagli originari;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- realizzare nuove aperture di porte e finestre, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto, senza alterazione della dimensione dei vani serviti dalle finestre esistenti e nel rispetto delle tipologie edilizie originarie. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito. E' fatto obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.

In presenza di ogni tipo di intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria, sarà fatto obbligo di rimozione degli elementi non coerenti (per forma e materiale) con i caratteri storici dell'edificato.

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978 è ammessa la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

~~Solo con Piano di Recupero sono ammesse:~~ sono consentite alterazioni tipologiche esclusivamente finalizzate alla rifunzionalizzazione delle parti edificate dismesse. parziali demolizioni e ricostruzioni entro i parametri, il sedime e le dimensioni volumetriche esistenti. Gli interventi devono essere finalizzati a migliorare l'integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Interventi non ammessi

~~Non è mai ammessa la ristrutturazione edilizia.~~

Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

<u>Principali</u>	<u>Funzioni residenziali</u>	<u>1.a), 1.b)</u>
<u>Compatibili</u>	<u>Funzioni artigianali di servizio</u>	<u>2.a), 2.b), 2.c), 2.d)</u>
	<u>Esercizi di vicinato</u>	<u>3.a)</u>
	<u>Publici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)</u>	<u>3.f)</u>
	<u>Sale riunioni, esercizi ed attrezzature di centri ricreativi no profit</u>	<u>3.l)</u>
	<u>Funzioni terziarie</u>	<u>6.a), 6.b), 6.c)</u>
	<u>Funzioni ricettivo-alberghiere</u>	<u>7.a), 7.b)</u>
	<u>Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo</u>	<u>8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f), 8.l)</u>
	<u>teatro</u>	<u>9.a)</u>
	<u>cinema</u>	<u>9.b)</u>
	<u>Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico</u>	<u>10.a), 10.b), 10.c), 10.d), 10.e), 10.f)</u>
	<u>Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti</u>	<u>12.f)</u>

Non ammesse Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

Le funzioni diverse dalla residenza complementari e compatibili sono ammesse solo al piano terra. Gli studi professionali sono ammessi anche ai piani superiori.

## 26.5 Categoria A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni

### Descrizione

Appartengono alla categoria A5 gli edifici che rientrano nei tessuti edilizi originari di interesse ambientale e comprendono gli edifici storici che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente la struttura originaria e gli aspetti esteriori degli edifici. Sono altresì compresi gli edifici costruiti dopo il 1939 aventi la medesima connotazione.

Gli edifici peraltro hanno conservato giacitura originaria ed i rapporti con le situazioni al contorno.

### Obiettivo

Salvaguardare l'impianto urbano ed in caso di intervento ripristinare per quanto possibile i caratteri originari conformandosi al contesto.

### Modalità di intervento

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti.

### Sono inoltre ammessi:

~~Gli interventi ammessi per la categoria A5 dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.~~

### ~~Per gli edifici della categoria A5 sono ammessi i seguenti interventi:~~

- ~~— di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia compresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti;~~
- modeste variazioni altimetriche nel rispetto del numero di piani esistente;
- di realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a 2,50-30 m, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, entro la superficie coperta degli stessi;
- di demolizione e ricostruzione parziale o totale in relazione alle parti storiche eventualmente conservate, con trasposizione delle quantità volumetriche esistenti e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento e soltanto con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato; per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario; tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio;
- Nel caso l'edificio od anche una porzione di edificio abbia subito nel tempo alterazioni evidenti, è ammesso il ridisegno di facciata che dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico del contesto in quanto a caratteristiche dimensionali, compositive e di materiali impiegati. Eventuali soluzioni non rispettose dei criteri sopra esposti comportano l'obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.

Gli interventi ammessi dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione le quantità volumetriche esistenti si intendono calcolate con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta  $S_c$  per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di 7,50 m misurata all'intradosso della linea di gronda.

#### Interventi non ammessi

Non è ammesso l'incremento di superficie lorda di pavimento.

#### *Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

<u>Principali</u>	<u>Funzioni residenziali</u>	<u>1.a), 1.b)</u>
<u>Compatibili</u>	<u>Funzioni artigianali di servizio</u>	<u>2.a), 2.b), 2.c), 2.d)</u>
	<u>Esercizi di vicinato</u>	<u>3.a)</u>
	<u>Publici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)</u>	<u>3.f)</u>
	<u>Sale riunioni, esercizi ed attrezzature di centri ricreativi no profit</u>	<u>3.l)</u>
	<u>Funzioni terziarie</u>	<u>6.a), 6.b), 6.c)</u>
	<u>Funzioni ricettivo-alberghiere</u>	<u>7.a), 7.b)</u>
	<u>Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo</u>	<u>8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f), 8.l)</u>
	<u>teatro</u>	<u>9.a)</u>
	<u>cinema</u>	<u>9.b)</u>
	<u>Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico</u>	<u>10.a), 10.b), 10.c), 10.d), 10.e), 12.f)</u>
	<u>Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti</u>	
<u>Non ammesse</u>	<u>Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA</u>	

~~Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie.~~

~~Valgono le disposizioni di cui al punto 26.3 Categoria A3.~~

Le funzioni diverse dalla residenza complementari e compatibili sono ammesse solo al piano terra. Gli studi professionali sono ammessi anche ai piani superiori.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico (sia diretto che indotto), difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

## **26.6 Categoria A6 – Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico**

### *Descrizione*

Appartengono alla categoria A6 gli edifici costruiti in epoca recente, comunque dopo il 1939, che occupano in modo inadeguato la relativa unità urbanistica e che costituiscono elementi di non coerenza con il tessuto storico.

### *Obiettivi*

Conservazione dello stato di fatto per traguardare una eventuale futura trasformazione finalizzata a ricomporre l'immagine urbana e realizzare condizioni di maggior sostenibilità ambientale e maggiore integrazione con il tessuto storico.

### *Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo:

Non sono ammessi:

- restauro e di risanamento conservativo,
- interventi di Ristrutturazione edilizia,
- ampliamenti;

Sono ammessi gli interventi di:

– manutenzione ordinaria e straordinaria:

~~Ammissa manutenzione ordinaria e straordinaria. Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978, o permesso di costruire convenzionato (esclusivamente in ambiti di non rilevante entità e non particolarmente significativi dal punto di vista paesistico) è ammessa la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:~~

~~Solo con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, quest'ultimo ammesso solo per gli interventi di non rilevante entità e in ambiti non particolarmente significativi dal punto di vista paesistico,~~ è ammessa la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche nell'assetto planimetrico.

Gli interventi ammessi per tale categoria dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico e produrre un tessuto edilizio più coerente, meglio organizzato, più accessibile.

La ricostruzione dovrà superare l'impianto planimetrico preesistente per dare origine ad un nuovo impianto planimetrico più coerente con la struttura del centro storico.

Per motivazioni di interesse pubblico può essere ammessa la demolizione senza ricostruzione con trasferimento dei diritti edificatori esistenti legittimi, ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DdP e secondo le modalità ivi stabilite.

~~Per gli immobili classificati A6~~ è ammessa la possibilità della demolizione senza ricostruzione e trasferimento dei diritti edificatori come enunciato al precedente comma. L'Amministrazione Comunale deve riconoscerne l'interesse pubblico.

La demolizione deve riguardare l'intera unità edilizia, non essendo funzionale alla riqualificazione urbanistica la demolizione parziale. L'intervento deve produrre un miglioramento della qualità ambientale, restituendo spazi funzionali all'insediamento di servizi pubblici, o al miglioramento delle condizioni degli spazi scoperti al contorno rispetto ai quali devono essere trovate nuove forme di coerenza.

Tali attività sono disciplinate da un procedimento contestuale a quello che sancisce l'operatività delle aree destinate ad acquisire i diritti edificatori ceduti.

*Interventi non ammessi*

~~Ampliamento.~~

*Destinazioni d'uso*

Vale quanto disposto per la categoria A3.

## 26.7 Categoria A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico

*Descrizione*

Appartengono a tale categoria gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri ...) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

La classificazione ed il dispositivo normativo trovano applicazione anche ove questi edifici o le strutture esistenti siano privi di specifica classificazione negli elaborati grafici ma corrispondano alla descrizione normativa. In ogni caso tali edifici devono intendersi funzionalmente connessi all'edificio principale e non potranno essere dotati di autonomia funzionale.

*Obiettivo*

Rimuovere le costruzioni incongrue, in particolare quelle realizzate all'interno del lotto su cui insiste l'edificio principale. Non è mai ammesso il consolidamento dello stato di fatto salvo nel caso in cui la costruzione sia il risultato di un atto abilitativo oppure la sua esistenza sia documentata con documenti certi anteriormente alla data del 1967.

*Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo

sono ammessi gli interventi di:

– manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e di risanamento conservativo;
  - interventi di Ristrutturazione edilizia, salvo quanto di seguito previsto
  - demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti.
  - il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Non sono ammessi
- ampliamenti

~~Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elemento costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la demolizione ricostruzione entro i parametri, le dimensioni e i sedimi esistenti, secondo modelli costruttivi riferiti alla tradizione locale.~~

E' ~~sempre prescritta~~ consentita la sola demolizione senza ricostruzione delle costruzioni prive di titolo abilitativo e comunque per le quali non sia possibile dimostrare l'esistenza anteriormente alla data del 1967.

Solo con Piano Attuativo sono eventualmente ammesse, ove ritenuto compatibile con il tessuto edilizio esistente, la natura e lo stato di conservazione dell'edificio principale cui la costruzione è annessa, la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche nell'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento ed in relazione all'edificio principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammessa la costituzione di autonomia funzionale dall'edificio principale.

#### Destinazioni d'uso

E' ammessa solo la funzione residenziale o la stessa funzione dell'edificio principale cui il corpo accessorio, è aggregato o annesso. Tra le destinazioni complementari/compatibili, sono ammesse solo quelle relative alla residenza, con esclusione di altre destinazione principali e con l'esclusione locali notturni e discoteche, sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

### **26.8 Categoria A8 - Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico**

#### *Descrizione*

Trattasi di edifici risultato di trasformazioni anche radicali realizzati in epoca recente, compresa la completa demolizione e ricostruzione del tessuto storico, del quale hanno conservato i caratteri della giacitura, degli allineamenti, delle proporzioni, o, se esito di processi diversi una nuova giacitura compatibile.

#### *Obiettivo*

Riconoscere gli edifici anche di recente costruzione che hanno perduto tutti gli elementi costruttivi originari e, se oggetto di intervento dovranno comunque riproporre l'immagine dei fronti storici, conservando o ripristinando la giacitura storica

#### *Modalità di intervento*

##### Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo

sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di Ristrutturazione edilizia, salvo quanto di seguito previsto;
- demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti.
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Non sono ammessi

- ampliamenti

Deve comunque essere rispettata la giacitura, l'ordine dei fronti, relazioni geometriche e allineamenti e rispetto del tessuto storico circostante.

Solo con Piano Attuativo sono eventualmente ammesse, ove ritenuto compatibile con il tessuto edilizio esistente, la natura e lo stato di conservazione dell'edificio principale cui la costruzione è annessa, la demolizione e ricostruzione

con trasposizione volumetrica e modifiche nell'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento ed in relazione all'edificio principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammessa la costituzione di autonomia funzionale dall'edificio principale.

~~Tutti i tipi d'intervento. In caso di demolizione ricostruzione è fatto obbligo di Piano Attuativo.~~

~~Interventi non ammessi~~

~~Ampliamenti.~~

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale e destinazioni complementari/compatibili, come per la categoria A3, con l'esclusione di altre destinazioni principali e con l'esclusione di locali notturne discoteche, sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

La funzione commerciale, limitatamente al commercio di vicinato, è ammessa a condizione che possa essere insediata nelle strutture esistenti con esclusione dell'alterazione dei fronti.

### **26.9 Categoria A9 – Aree di recupero soggette a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato**

#### *Descrizione*

Edifici e complessi di edifici anche articolati, incoerenti per origine e destinazione d'uso soggetti a Piani di Recupero obbligatorio, finalizzato al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. Ogni intervento edilizio in tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro è subordinata alla predisposizione di un progetto complessivo da attuarsi mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, finalizzata al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso, più coerente, meglio organizzato, che consenta il recupero di spazi verdi, che favorisca la mobilità urbana pedonale e ciclabile.

#### *Obiettivo*

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

#### *Modalità di intervento*

Sono ammessi interventi subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata, ove per questa siano indicate le modalità di intervento nella specifica scheda di riferimento di cui al Titolo X delle presenti NTA e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA, al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Per gli interventi sull'edificato esistente, salvo quanto diversamente stabilito dalle relative norme specifiche di seguito riportate, il piano attuativo dovrà comunque rispettare quanto definito dalle presenti norme per le relative categorie in cui sono classificati gli edifici.

Nel caso in cui non sia indicata la classificazione dei singoli edifici in quanto privi di particolarità, eccessivamente aggregati, non distinguibili fisicamente, le modalità di intervento sugli stessi saranno determinate dal Piano di Recupero medesimo.

A conclusione del Piano Attuativo gli edifici saranno oggetto di riclassificazione.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di Slp ammessa.

È consentita realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a 2,50 m.

Sono comunque ammessi moderate modifiche delle coperture esistenti al fine di conseguire un riordino rispetto alle condizioni di compromissione eventualmente esistente.

Gli ambiti classificati nella categoria A9 sono individuati cartograficamente. Essi possono essere oggetto di disposizioni preliminari. In tal caso sono elencati all'art. 76 delle presenti norme.

In assenza di PR sugli immobili ricompresi nel perimetro è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di ogni tipo di cambio d'uso.

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale e destinazioni complementari/compatibili, come per la categoria A3, con l'esclusione di altre destinazioni principali e con l'esclusione di locali notturni e discoteche, sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### **26.10 Categoria A10 – Giardino storico**

Per giardino storico si intende lo spazio a verde di pertinenza di palazzi e ville storiche. In esso risultano ancora riconoscibili il disegno generale e le aggregazioni vegetali originali.

Non è ammessa qualsiasi forma di edificazione e di alterazione dello stato di fatto.

E' consentita la manutenzione ed ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo.

Il progetto dovrà essere corredato da un censimento dello stato di fatto delle architetture vegetali con l'individuazione delle specie arboree presenti, di cui si rilevano il numero, i dati biometrici, lo stato fitopatologico e la presenza di eventuali manufatti esterni (pozzi, esedre, fontane, ecc.).

Non è ammessa la formazione di posti auto coperti.

#### **26.11 Categoria A11 – Broli, verde a giardino e parco privato**

Sono costituiti da ampi spazi verdi a destinazione produttiva a colture specializzate (soprattutto vigneto, oliveto, ecc.), localizzati all'interno o a ridosso dei centri abitati storici e dei palazzi signorili, costituendone spesso una fascia di rispetto di valore scenografico.

Questi spazi, recintati da muri in pietre e ciottoli, identificano una tipologia (il brolo murato) di uso del territorio agricolo tipica del periodo tra il XVI e XIX secolo, e costituiscono una testimonianza di paesaggio rurale che deve essere salvaguardata.

Nella categoria A11 sono incluse anche le aree verdi di pertinenza di fabbricati esistenti; si tratta prevalentemente di giardini, orti, parchi privati e porzioni di brolo che hanno assunto, per il contesto in cui sono inseriti una valenza paesaggistica e vegetazionale rilevante.

E' vietata ogni forma di nuova edificazione – salvo per la realizzazione di quanto specificato dalle norme particolari del presente articolo e per le Aree di recupero soggette a piano attuativo classificate nella Categoria A9, punto 26.9 del presente articolo e individuate nelle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei di antica formazione del PdR.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature scoperte ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero quali: piscina, campo da tennis, bocce, ecc, solo se connessi ad edifici residenziali esistenti. Non è ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi a servizio di tali attrezzature.

### **Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente**

---

#### *Descrizione*

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

Il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente è articolato per ambiti differenziati perimetrati, identificabili come segue nelle tavole di Uso del suolo:

B1 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

B2 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente bassa densità

B3 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso, o episodi edilizi consolidati

B4 – Tessuti ed episodi edilizi residenziale a bassa densità – ville con parco

B5 – Tessuti residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

VP – Aree a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto

*Obiettivi*

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

*Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le destinazioni esplicitate per i singoli tessuti.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico (sia diretto che indotto), difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, sono ammessi in conformità a quanto stabilito nel precedente art. 22. Nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato residenziale.

I centri internet/telefonia in sede fissa, classificati 3.i) nell'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, sono ammessi, secondo quanto stabilito all'art. 48, comma 14 delle presenti NTA solo nelle Aree B1 – Residenziali a densità media e sono esclusi in tutte le altre aree del Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente.

*Modalità di intervento e parametri*

In caso di attività già insediate ma non ammesse dal presente piano, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

Nel caso di attività già insediate o non insediate, ammesse dal presente piano, sono consentite tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale), salvo le limitazioni specificate negli articoli seguenti 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5..

## INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Uf = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

## RAPPORTO DI PERMEABILITA'

Rp = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

## ALTEZZA MASSIMA

H max = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

*Complessi unitari*

Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita espressa nei modi e nelle forme stabilite dalla legislazione vigente nel caso di presenza della figura giuridica del condomino, diversamente dalla maggioranza catastale della proprietà del complesso edilizio. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.

*Aumento del numero di unità immobiliare*

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale), che prevedano la realizzazione di **3** o più unità immobiliari aggiuntive rispetto all'esistente, nonché gli interventi di demolizione e costruzione della Slp esistente superiore a **500 m<sup>2</sup>** sono ammessi solo con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, in grado di assicurare adeguate condizioni di accessibilità, viabilità, sosta e servizi come da art. 20.

Al fine della determinazione del numero di unità edilizie in aumento rispetto le preesistenti, i diversi atti autorizzativi relativi al medesimo edificio, eventualmente presentati in momenti diversi nell'arco temporale di **5 anni** precedenti la richiesta più recente, concorreranno alla determinazione del numero complessivo di unità edilizie variate.

In tali casi, ovvero in caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato non già individuato nella cartografia di piano, il calcolo della potenzialità edificatoria si intende riferito all'intera area interessata dall'intervento, comprensiva delle aree che, all'interno del piano attuativo, verranno poi destinate alla viabilità e a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### *Destinazioni insediate non ammesse*

In caso di attività già insediate ma non ammesse dal presente piano, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato residenziale e solo con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovranno prevedere la verifica della dotazione di standard come da art. 20 delle presenti norme.

In tali casi, ovvero in caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato non già individuato nella cartografia di piano, il calcolo della potenzialità edificatoria si intende riferito all'intera area interessata dall'intervento, comprensiva delle aree che, all'interno del piano attuativo, verranno poi destinate alla viabilità e a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### *Edifici difformi*

Edifici difformi, per gli edifici esistenti non conformi ai parametri definiti nel presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. Nel caso di demolizione e ricostruzione il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto, nel limite dei volumi o della SIp esistenti se superiori a quelli consentiti e realizzare le condizioni minime di Vp richieste.

#### *Aree a Giardino*

Le aree verdi di pertinenza dell'edificato devono essere conservate in efficienza ed in conformità a quanto definito dai provvedimenti autorizzativi.

E' ammessa l'installazione di un manufatto prefabbricato interamente in legno adibito esclusivamente a deposito attrezzi.

Il manufatto potrà appoggiare su una platea rigida delle medesime dimensioni del manufatto.

La superficie del manufatto in pianta non potrà superare **4 m<sup>2</sup>**.

L'altezza non potrà superare **2,10 m** in gronda e **2,40 m** in colmo.

Il manufatto dovrà essere disposto nel lotto nel rispetto delle distanze Dc non dovrà essere inferiori a m. 1,5 salvo convenzione con confinanti e fatti salvi i diritti di terzi. Per la distanze dalle strade Ds valgono i limiti di zona.

L'installazione della struttura è condizionata dal preventivo deposito di istanza edilizia.

E' ammessa l'installazione di pergolati con le caratteristiche di cui all'art. 5, punto 4 lettera k delle presenti NTA.

### **27.1 B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità**

#### *Descrizione*

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

#### *Obiettivi*

Evitare aumento della densità, incentivare la presenza di verde privato, evitare insediamenti non coerenti, promuovere esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

#### *Modalità d'intervento e parametri*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 22 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,5 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 30% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 10,5 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 6
DISTANZA DALLE STRADE	Come da art. 5 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
<i>Compatibili</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da m <sup>2</sup> 250 a m <sup>2</sup> 600)	3.b)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita	3.f)
	<u>Sale riunioni, esercizi ed attrezzature di centri ricreativi non profit</u>	<u>3.l)</u>
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
<i>Non ammesse</i>	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f), 8.g), 8.h)*, 8.i), <u>8.l)</u>
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d)
	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente punto solo per le Aree B.I	

\*La destinazione a culto religioso è ammessa solo per le attività già insediate legittimamente

**27.2 B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente bassa densità**

*Descrizione*

sono comprese le parti del tessuto edilizio prevalentemente o quasi esclusivamente residenziale, a densità non elevata, che presenta caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia ed il rispetto delle tipologie originarie.

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

*Obiettivi*

mantenimento dell'impianto e delle funzioni insediate evitando anomale formazioni di agglomerati con incrementi dei carichi insediativi.

*Modalità d'intervento e parametri*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 22 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,17 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 20% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ	Rp = 50% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 7,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 6
DISTANZA DALLE STRADE	Come da art. 5 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
<i>Compatibili</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande quali : ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f)
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente punto solo per le Aree B.I	

**27.3 B3 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso, o episodi edilizi consolidati**

*Obiettivi*

Sono i tessuti e i complessi edilizi realizzati sulla base di una progettazione unitaria dell'assetto insediativo e dei caratteri edilizi. Sono altresì compresi in tale ambito gli edifici ed i complessi edilizi che avendo usufruito di disposizioni specifiche in pian precedenti, sono da considerare conclusi, suscettibili di modifiche solo nel rispetto delle quantità e destinazioni d'uso autorizzate mediante atti specifici.

*Modalità di intervento e parametri*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 22 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale) con le seguenti prescrizioni:

~~— Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.~~

- La ristrutturazione edilizia dovrà in ogni caso interessare l'intero edificio oggetto d'intervento.
- Non sono ammesse gli interventi di ristrutturazione che comportino alterazioni profonde di sagoma e di impianto planimetrico limitate a porzioni di edificio.
- In ogni caso l'intervento edilizio non può interessare le parti comuni dell'intero complesso condominiale, nè può comportare manomissioni nè riduzioni delle quantità di Vp.
- Sono ammessi interventi di ristrutturazione e completa sostituzione dell'esistente con modifiche dell'impianto planivolumetrico e dei caratteri edilizi solo mediante di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato.
- In presenza di lotti ineditati il permesso di costruire dovrà essere preceduto da una verifica della effettiva esistenza di un residuo di potenzialità edificatoria non utilizzata e rapportato al piano originario, nei limiti delle densità fondiarie in origine stabilite dal piano attuativo.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = Slp esistente e comunque non superiore a quanto definito dal Piano Attuativo originale
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = esistente
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 35% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = esistente
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 6
DISTANZA DALLE STRADE	Come da art. 5 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali Compatibili</i>	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600)	3.b)
	Publici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f)
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d),
	<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente punto solo per le Aree B.I

**27.4 B4 – Tessuti ed episodi edilizi residenziale a bassa densità – ~~vill~~ con parco**

*Descrizione*

Comprende le aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali destinati in genere a verde, parco, giardino, porzioni di brolo, orto.

Nelle aree B4 possono ricadere anche alcuni edifici di origine storica o pre-novecentesca o dell'inizio del secolo scorso, che pur presentando caratteri stilistici diversi sono di particolare interesse per tipologia, forma architettonica e inserimento nel paesaggio e sono caratterizzati da una propria riconoscibilità. Tali edifici vengono definiti dal PdR Edifici di particolare interesse e sono individuati con apposita simbologia nella relativa cartografia di Uso del Suolo, al fine di tutelarne il valore storico e il loro rapporto con il verde di pertinenza (a parco o giardino), di mantenere la leggibilità dei caratteri e delle forme architettoniche, anche se non di elevato pregio, di salvaguardarne la percepibilità dai principali punti di vista all'immediato contesto.

*Obiettivi*

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

*Modalità di intervento e parametri*

~~Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 22 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale) .Nelle Aree B4, con esclusione degli Edifici di particolare interesse per i quali si applicano le definizioni di seguito riportate, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia come definiti dalla L. R. n. 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).~~  
~~Per gli Edifici di particolare interesse sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione, mentre sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, nel rigoroso rispetto degli obiettivi di tutela come sopra definiti.~~

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = esistente
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 60 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H max =esistente

[Destinazioni d'uso](#)

[Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:](#)

<u><a href="#">Principali</a></u>	<u><a href="#">Funzioni residenziali</a></u>	<u><a href="#">1.a)</a></u>
<u><a href="#">Compatibili</a></u>	<u><a href="#">Funzioni ricettivo-alberghiere</a></u>	<u><a href="#">7.a)</a></u>

Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo 8.a)  
Non ammesse Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente punto solo per le Aree B.I

## **27.5 B5 – Tessuti residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione**

### *Descrizione*

Sono ricompresi nella categoria B5 i tessuti edificati posti all'interno di zone prevalentemente residenziali, che per la natura delle tipologie edilizie o per la presenza di funzioni diverse, presentano caratteristiche difformi ed in contrasto con il tessuto circostante.

### *Obiettivo*

Definire preventivamente i possibili esiti della trasformazione edilizia per conseguire un risultato in grado di migliorare le condizioni di contesto.

### *Destinazioni d'uso*

Nelle aree perimetrale sono ammesse le destinazioni esplicitate nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle presenti norme nella singola scheda, prevalendo il rispetto delle funzioni non ammesse ed assumendo il principio della omogeneità per le funzioni ammesse.

### *Modalità d'intervento e prescrizioni particolari*

Con intervento edilizio diretto nelle aree edificate sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente specificato per ciascun ambito.

Con Permesso di Costruire Convenzionato possono essere realizzati gli interventi previsti nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle presenti norme.

~~Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni contenute nella scheda e solo con Permesso di Costruire Convenzionato.~~

L'intervento di trasformazione/riqualificazione, dovrà prevedere la realizzazione degli spazi per servizi come disciplinato all'Art. 20 delle presenti norme e realizzare le opere di urbanizzazione contemplate nelle singole schede.

I siti relativi alle aree interessate da trasformazione dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.

Con intervento diretto è altresì ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione delle preesistenti, in assenza di opere o eseguendo le opere ammesse, purché la nuova attività da insediare sia tipologicamente coerente alla preesistente e non comporti adeguamento della dotazione di standard di cui al precedente art. 20. In particolare per gli edifici residenziali già adibiti a residenza è ammessa la funzione abitativa. Ciò al fine della possibilità di rilasciare l'attestato di conformità urbanistica.

## **27.6 VP – Aree a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto**

### *Descrizione*

Comprende aree prevalentemente non edificate, situate all'interno, in prossimità, a confine con tessuti consolidati di formazione storica o recente.

### *Obiettivi*

Conservare aree di pertinenza di complessi od anche isolate che hanno perduto i requisiti di area agricola, e che svolgono una funzione essenziale di equilibrio paesaggistico ed ecologico.

### *Modalità di intervento e parametri*

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione degli edifici e strutture eventualmente esistenti.

E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive scoperte di pertinenza residenziale, di uso esclusivamente privato.

## **Art. 28 Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale**

1. Le aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali, edificate in diverse epoche o da edificare, cessate e/o con attività in atto sono classificate D e sono articolate come segue:

### Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale

- D1 – Tessuto a destinazione produttivo artigianale prevalente
  - D2 – Tessuto a destinazione produttivo artigianale e industriale
  - D3 – Caisaldi della produzione industriale
  - D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione
  - D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità
  - D6 – Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione
  - DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali
  - DM – Tessuto produttivo e commerciale misto
- Impianti di distribuzione di carburanti esistenti posti in ambiti diversi da D5

### Indicazioni generali per le destinazioni d'uso

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione produttiva (industriale/artigianale), terziario-direzionale e commerciale, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito all'Art. 6 e con le differenziazioni di seguito specificate per le diverse articolazioni delle aree produttive.

Nelle aree a contatto di zone residenziali sono esclusi i locali notturni, e le discoteche, le attività riconducibili alla logistica come di seguito esplicitate e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza. In ogni caso i locali notturni e le discoteche dovranno essere oggetto di valutazione particolare che si determina nel caso in cui tale attività sia insediabile ad una distanza orientativamente inferiore a 200 m di distanza dai tessuti residenziali.

Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita fatto salvo le esistenti autorizzate.

### Attività commerciali all'ingrosso e logistica di magazzino e di deposito

Sono attività insediabili all'interno dei tessuti contemplati al presente articolo le due sottocategorie principali di seguito declinate, quali la destinazione d'uso Commerciale all'ingrosso e quelle di logistica, magazzino o deposito, ; esse sono associate per le simili caratteristiche di carico urbanistico indotto, fabbisogno di spazi ed impatto ambientale determinato. Ad ulteriore specificazione si definisce quanto segue:

- Sono attività commerciali all'ingrosso in ambienti chiusi o in spazi aperti quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori.
- Sono attività di logistica di magazzino o deposito in ambienti chiusi o in spazi aperti quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio. Sono inoltre ricomprese in questa categoria di destinazione d'uso quelle attività che comportano depositi temporanei di merci destinate ad essere collocate mediante trasporto al mercato di fornitori diversi. Quali a titolo esemplificativo, corrieri ed aziende di autotrasporto o magazzini di imprese edili.

All'insediamento delle attività sopra menzionate vengono applicati i parametri urbanistici del tessuto di riferimento ove tale attività sia contemplata. Ai fini della determinazione della dotazione dello standard e degli oneri di urbanizzazione tali attività sono parificate ai parametri delle attività commerciali all'ingrosso per l'intera superficie impegnata.

### Funzioni non contemplate insediabili previo parere dei compatibilità

All'interno dei tessuti contemplati dal presente articolo, sono insediabili le funzioni e le attività non contemplate nella declinazioni di cui all'art. 6., ovvero nelle specifiche declinazioni delle destinazioni d'uso indicate per i singoli tessuti. La possibilità di insediamento, fermo restando il rispetto della normativa specifica dell'attività richiesta, dei parametri urbanistici dello specifico tessuto, è in ogni caso assoggettata al parere preventivo espresso dalla Giunta Comunale e si fonda sulla valutazione delle seguenti caratteristiche:

- Movimenti indotti.
- Necessità di sosta.
- Disturbo acustico.
- Disturbo olfattivo.
- Decoro urbano.:

#### Funzioni residenziali esistenti non connesse all'attività principale: limitazioni e prescrizioni

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' esclusa la ristrutturazione edilizia.

Per tale fattispecie è anche esclusa la possibilità di incremento della Sc e della SIp.

Per gli edifici contrassegnati con la lettera "R" valgono le seguenti prescrizioni:

sono ammessi interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

E' ammessa la Ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- Individuazione catastale degli spazi di pertinenza;
- Rispetto degli indici previsti per la zona B1, sia come SIp, che come parametri edilizi (parcheggi pertinenziali, verde profondo, distanze, ecc.).

#### Funzioni residenziali di servizio: limitazioni e prescrizioni

Per ogni attività produttiva è ammessa una SIp da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura, che non potrà superare la dimensione di un alloggio per complessivi **150 m<sup>2</sup>** di SIp, tale dimensione si intende concedibile una sola volta con atto trascritto solo nel caso di attività produttive con Sc minima di **2.000 m<sup>2</sup>**. La residenza dovrà essere conglobata nell'edificio principale produttivo e quindi non saranno ammessi edifici autonomi a carattere residenziale. In caso di attività diverse presenti sul medesimo lotto fondiario, sarà comunque ammessa una sola residenza di servizio.

Non è mai ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva e di conseguenza non è ammessa la cessione della residenza pertinenziale separatamente all'unità principale che deve rimanere a servizio dell'impianto produttivo.

#### Spazi per attività tecnico amministrative gestionali

All'interno di ogni unità minima d'intervento è ammessa una superficie destinata ad attività tecnico/amministrative/gestionali/di controllo/di progettazione, in generale di managing non superiore al **50%** della SIp totale purché tali attività siano collegate funzionalmente e patrimonialmente all'attività industriale principale insediata. Tale porzione di edificio, se individuata, non è mai funzionalmente scorporabile né cedibile separatamente dagli immobili costituenti il complesso.

#### Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione

Nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

### **28.1 D1 – Tessuto a destinazione produttivo artigianale prevalente**

#### *Descrizione*

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

#### *Obiettivi*

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

*Modalità di intervento e parametri*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 20 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

Gli edifici individuati come luoghi della produzione nelle componenti del paesaggio e come beni architettonici individuati dal PGT ed inclusi in area D1 hanno rilevanza storica. E' prevista pertanto normativa di tutela. Sugli stessi è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo. Non è mai ammessa la ristrutturazione. Non sono altresì ammesse alterazioni apprezzabili dei fronti, degli elementi strutturali, delle sagome e di ogni elemento che caratterizza tali edifici.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 70% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA 1	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore, per lotti di superficie fondiaria > di 2.000 m <sup>2</sup> e per i lotti già edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI COPERTURA 2	Rc = 40% per lotti di superficie fondiaria < o uguale a 2.000 m <sup>2</sup> , non edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	15% del lotto
DISPOSIZIONE SPECIALE	Per tutti i lotti edificati alla data di adozione del PGT che hanno già raggiunto un Rc superiore al parametro indicato, è ammesso un incremento del 5% della Sc regolarmente autorizzata, nel rispetto dei parametri di Rp e parcheggi pertinenziali.
ALTEZZA MASSIMA	H =10,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = 10 m o H/2 se superiore
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni produttive e manifatturiere Uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva*	4.a), 4.b), 4.c), 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)
<i>Complementari</i>	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali con le limitazioni poste*. Attività commerciali di pertinenza dell'attività produttiva <b>insediata</b>	1.a) 3.m)
<i>Compatibili</i>	Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria Impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio similari. Commercio all'ingrosso Attività di deposito, di esposizione <b>logistica</b> Depositi di materiali edili e similari, depositi di prodotti destinati anche alla vendita al dettaglio che per dimensioni, ingombro o caratteristiche richiedono ampi spazi, coperti e facilità di accesso con gli automezzi Funzioni di autotrasporto Attività gestionali ed informatiche	2.b) 2.c) 3.g) 3.e) <b>3.n)</b> 4.h) 5.a), 5.b) 6.c)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive. Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. N. 334/1999. Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.	

\*con le limitazioni di cui alle presenti Norme.

E' ammesso destinare una superficie non superiore al **50%** della SIp totale ad attività tecnico/amministrative/gestionali/di controllo/di progettazione, in generale di managing, purché tali attività siano collegate funzionalmente e patrimonialmente all'attività produttiva principale insediata.

Negli ambiti a contatto e/o in prossimità di aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Solo nel caso di strutture adibite alle funzioni produttive e manifatturiere o alle attività di deposito e di stoccaggio di merci non prodotte all'interno dell'unità produttiva, l'attività commerciale di servizio alla produzione ed al magazzino, è ammessa purché lo spazio ~~funzionalmente dedicato ed autorizzato~~ destinato alla vendita, comprensivo degli spazi di servizio, sia contenuto entro il limite di occupi una superficie fino ad un massimo di 200 m<sup>2</sup> di SIp per ogni unità immobiliare, ~~produttiva o di magazzino,~~ con un minimo di ~~100-10% m<sup>2</sup> di della~~ SIp, se inferiore.

Tali spazi, comprensivi anche della superficie destinata a deposito e stoccaggio di merci non prodotte all'interno dell'unità produttiva, per quanto considerati attività complementari alla funzione principale, sono da considerare a tutti gli effetti spazi commerciali ed assoggettati al rispetto della relativa disciplina di riferimento nazionale e locale ed al rispetto dell'art. 48 delle presenti norme. E' inoltre dovuta la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

**28.2 D2 – Tessuto a destinazione mista produttivo artigianale, ~~e~~ industriale e commercio di servizio**

*Descrizione*

Sono parti di territorio edificate in cui è prevalente la funzione produttiva. Sono il risultato di processi unitari che è opportuno conservare nello stato di fatto, traguardando ad un miglioramento funzionale ed un accorpamento immobiliare e, ove possibile l'aumento della porzione di Vp.

*Obiettivi*

Conservazione del tessuto produttivo esistente destinato all'insediamento delle imprese industriali medie e grandi. Riqualficare lo spazio pubblico.

*Modalità di intervento e parametri*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 20 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento con la seguente prescrizione:

~~Sono ammessi con intervento diretto:~~

- ~~• la manutenzione ordinaria e straordinaria;~~
- ~~• interventi di nuova costruzione su lotti liberi/non edificati;~~
- ~~• demolizione e ricostruzione sul lotto originario;~~
- per gli eventuali lotti liberi provenienti da processi di pianificazione attuativa deve essere accertata la provenienza e la capacità edificatoria residua.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf= 70% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA 1	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore per lotti di superficie fondiaria > di 2.000 m <sup>2</sup> e per i lotti già edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI COPERTURA 2	Rc = 40% per lotti di superficie fondiaria < o uguale a 2.000 m <sup>2</sup> non edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	15% del lotto
DISPOSIZIONE SPECIALE	Per tutti i lotti edificati alla data di adozione del PGT che hanno già raggiunto un Rc superiore al parametro indicato, è ammesso un incremento del 5% della Sc regolarmente autorizzata, nel rispetto dei parametri di Rp e parcheggi pertinenziali.
ALTEZZA MASSIMA	H = 15,00 m o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = 10 m o H/2 se superiore
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m o H/2
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni produttive e manifatturiere	4.a), 4.b), 4.c), 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)
<i>Complementari</i>	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali Solo per il caso in cui siano ammesse*	1.a)
<i>Compatibili</i>	Attività commerciali di pertinenza dell'attività produttiva insediata <u>Produzione beni di consumo: confezioni su misura abbigliamento, pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe</u>	3.m) 2.a)
<i>Compatibili</i>	Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria	2.b)
	Impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio <u>Servizi personali: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con esclusione di attività di lavaggio industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre, laboratori fotografici.</u> <u>Esercizi di vicinato</u>	2.c) 2.d) 3.a)
	Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da 250 m <sup>2</sup> 250 a 600 m <sup>2</sup> ) **	3.b)
	Attività di deposito, di esposizione <u>Pubblici esercizi</u>	3.e) 3.f)
	Commercio all'ingrosso <u>logistica</u>	3.g) 3.n)
	Depositi di materiali edili e similari, depositi di prodotti destinati anche alla vendita al dettaglio che per dimensioni, ingombro o caratteristiche richiedono ampi spazi, coperti e facilità di accesso con gli automezzi	4.h)
	Funzioni di autotrasporto <u>Funzioni terziarie</u> <u>Alberghi, pensioni, locande</u> <u>Attività private di servizi sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo</u> <u>Sala del commiato</u> <u>Discoteche, sale da ballo e sale di spettacolo in analogia</u> <u>Impianti per attività sportive e ricreative in struttura</u>	5.a), 5.b) 6.a), 6.b), 6.c) 7.a) 8.a), 8.b), 8.f), 8.m) 9.e) 10.f)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive. Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999. Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.	

\*con le limitazioni di cui alle presenti Norme.

\*\* esclusi i supermercati e le attività commerciali di generi alimentari;

#### Precisazioni

Negli ambiti a contatto e/o in prossimità di aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Solo nel caso di strutture adibite alle funzioni produttive e manifatturiere o alle attività di deposito e di stoccaggio di merci non prodotte all'interno dell'unità produttiva, l'attività commerciale di servizio alla produzione ed al magazzino è ammessa purchè lo spazio complessivo destinato all'attività di vendita, comprensivo degli spazi di servizio, sia contenuto entro il limite massimo di **200 m<sup>2</sup>** di Slp per ogni unità immobiliare, con un minimo di 100 m<sup>2</sup> del 10% della Slp se superiore.

~~Tali spazi, per quanto considerati attività complementari alla funzione principale, sono da considerare a tutti gli effetti spazi commerciali ed assoggettati al rispetto della relativa disciplina di riferimento nazionale e locale ed al rispetto dell'art. 48 delle presenti norme. E' inoltre dovuta la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.~~

Gli spazi destinati alle attività commerciali ammesse, comprensivi anche della superficie destinata a deposito e stoccaggio di merci sono da assoggettati al rispetto della relativa disciplina di riferimento nazionale e locale relativa al commercio ed al rispetto dell'art. 48 delle presenti norme. E' inoltre dovuta la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

### 28.3 D3 – Capisaldi della produzione industriale

#### Descrizione

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

#### Obiettivi

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

#### Modalità di intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 19 e 20 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

Intervento diretto:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento.

Non è mai ammesso il frazionamento immobiliare. Solo con Piano Attuativo è ammessa una ridefinizione delle modalità di funzionamento e il frazionamento degli spazi costruiti all'interno del recinto industriale, che deve comprendere la ridefinizione compreso il frazionamento eventuale, dei rapporti con la viabilità al contorno, la dotazione di spazi di parcheggio, il rapporto tra parti costruite destinate a verde permeabile.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf =60% o uguale all'esistente se superiore Uf = 70% per i lotti già edificati con superficie fondiaria superiore a 10.000 m <sup>2</sup> ed occupati da un'unica attività produttiva
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp =20 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = uguale all'esistente anche nell'articolazione dei volume. Da definire in sede di approvazione del piano attuativo in relazione ad esigenze produttive certificate.
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = 10 m o H/2 se superiore
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni produttive e manifatturiere	4.a), 4.b), 4.c), 4.d), 4.e), 4.f), 4.g), 4.h)
<i>Complementari</i>	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali (se ammesse) *	1.a)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive. Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999. Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.	

\* con le limitazioni di cui alle presenti Norme.

### 28.3.1 D3.A – Italcementi

#### Descrizione

Trattasi delle aree comprese all'interno del perimetro dell'impianto produttivo ITALCEMENTI.

Il rapporto tra il sito produttivo ITALCEMENTI ed il territorio circostante, in particolare i Comuni di Rezzato e Mazzano, è stato oggetto di definizione mediante sottoscrizione di Protocollo d'intesa tra i comuni di Rezzato, Mazzano e società Italcementi, oggetto di Delibera di Consiglio comunale n. 43 del 29.09.2011.

I contenuti del Protocollo d'intesa sono stati oggetto di Convenzione che il Comune di Rezzato ha approvato con delibera Giunta comunale n. 118 del 23.11.2011; Contratto n. 934 rep. del 27.12.2011 registrato a Brescia il 13.01.2012 al n.7 serie 1.

#### *Obiettivi*

Gli obiettivi sono declinati all'interno degli atti citati, ed hanno la finalità esplicita di contenere l'impatto ambientale sul territorio interessato dalla presenza dell'impianto produttivo, disciplinare le modalità operative, determinare le compensazioni di natura ambientale e sociale che dovranno avere ricadute sulle comunità interessate.

#### *Modalità di intervento e parametri*

Fermo restando quanto determinato negli atti citati, all'interno dell'ambito disciplinato dalla presente norma valgono i seguenti dispositivi:

Variazioni rilevanti rispetto al progetto approvato ed oggetto di convenzionamento, saranno definite e concordate in via preventiva sulla base di documentate esigenze tecniche.

Il rapporto di copertura non potrà in ogni caso superare il 40% della SF.

Non sono ammesse operazioni di suddivisione del complesso immobiliare finalizzate a realizzare autonomie funzionali rispetto a quanto esistente alla data di approvazione del PGT.

Relativamente agli aspetti di mitigazione dell'impatto visivo si richiama quanto esplicitato al punto 2.4 della Convenzione.

### **28.4 D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione**

#### *Descrizione*

Si tratta di parti del territorio già edificato o da edificare destinato alle attività produttive, terziarie, direzionali e commerciali con caratteristiche definite. Occupa parti di territorio pregiate a contatto con aree residenziali, strade di scorrimento. In parte già edificato anche in epoche diverse, in parte costituito da lotti ineditati. Il piano riguarda una profonda revisione del funzionamento di queste zone, incentivandone l'ammodernamento, la ricerca di una nuova qualità urbana, l'insediamento di diverse funzioni capaci di produrre un mix funzionale che faccia coesistere produzione, servizi per la produzione, servizi per la collettività, uffici.

#### *Obiettivi*

Offrire opportunità di insediamento ad attività moderne a forte concentrazione di lavoro qualificato, non industriali in senso classico, che richiedono qualità di immagine e di servizi.

Sono attività che richiedono spazi lavorativi anche consistenti, opportunità di parcheggio, visibilità, qualità del contesto, servizi esterni di prossimità.

Ogni trasformazione deve produrre miglioramento ambientale e miglioramento delle condizioni di viabilità e sosta.

#### *Modalità di intervento e parametri*

Per gli edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria: intervento diretto.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso: ammesso solo per mezzo di Piano Attuativo.

Per le nuove costruzioni su lotti liberi: Piano Attuativo.

L'intervento di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso, deve interessare l'unità minima edilizia intesa quale edificio esistente riconoscibile fisicamente nonché l'insieme delle sue pertinenze, non essendo ammesse trasformazioni parziali, limitate a porzioni di edifici che non contribuirebbero al conseguimento degli obiettivi dichiarati.

Senza per questo l'obbligo di intervento sull'intera unità minima, ma con lo scopo di determinare e controllare l'esito complessivo della trasformazione.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf= 70% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA 1	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore, per lotti di superficie fondiaria > di 2.000 m <sup>2</sup> e per i lotti già edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI COPERTURA 2	Rc = 40% per lotti di superficie fondiaria < o uguale a 2.000 m <sup>2</sup> non

RAPPORTO DI PERMEABILITA'	edificati alla data di adozione del PGT
DISPOSIZIONE SPECIALE	15% del lotto Per tutti i lotti edificati alla data di adozione del PGT che hanno già raggiunto un Rc superiore al parametro indicato, è ammesso un incremento del 5% della Sc regolarmente autorizzata, nel rispetto dei parametri di Rp e parcheggi pertinenziali.
ALTEZZA MASSIMA	H = 10,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = 10 m o H/2 se superiore
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Con riferimento all'articolo 6 si stabilisce quanto segue:

*Destinazioni d'uso ammesse*

<i>Principali</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Funzioni commerciali	3.a) 3.b), 3.e), 3.f), 3.i)
<i>Non ammesse</i>	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo alberghiere	7.a)
	Attività di servizio	8.a), 8.b), 8.f), <u>8.m)</u>
	Funzioni dello spettacolo (tutte)	
	Attività collettive pubbliche o di interesse comune (tutte)	11.g) nei limiti delle previsioni di PdR
	Impianti di distribuzione carburante	<u>11.h)</u>
	<u>Impianti di autolavaggio</u>	
	<i>Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA</i>	

**28.5 D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità**

*Descrizione*

Sono le aree adibite ad impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi. Possono essere aree non edificate individuate dal presente PdR o aree sulle quali sono già insediate attività di distributori di carburante.

*Obiettivi*

Insiadare funzioni a servizio della strada di qualità, complete, curate nella progettazione aggiuntive o sostitutive di quelle esistenti in modo da dar vita ad aree di servizio per la mobilità più specializzate. Tali aree possono ospitare servizi complementari a quelle di distribuzione del carburante quali attività di servizio per gli autoveicoli quali elettrauto, gommisti, pubblici esercizi, rivendite di giornali, di tabacchi.

*Modalità di intervento e parametri*

Nuovi impianti in ambiti non classificati D5

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale anche non specificamente individuate.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del PGT come tessuto a destinazione residenziale prevalente (A, B, C), nonché su aree per servizi o verde pubblico o impianti tecnologici di servizio (ST).

Non sono mai ammessi nelle aree agricole di rilevanza paesaggistica e di tutela ecologica (E2) e negli ambiti compresi nel perimetro del Parco delle Colline (E3, E4).

Sono sempre ammessi nuovi impianti con le limitazioni di cui sopra, nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rc = 20%;

Rp = 20%

H = 5,00 m (escluse le pensiline);

Uf = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, escluse le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti;

Arretramento dal filo stradale: minimo 10 m.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 19 delle presenti norme ed è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegna il richiedente alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area, ed al ripristino dei luoghi con oneri tutti a carico dell'operatore all'atto della cessazione dell'attività.

Impianti esistenti posti all'interno di aree classificate D5: è ammesso con intervento diretto l'ampliamento, la ristrutturazione, la manutenzione straordinaria nel rispetto dei parametri determinati dal presente articolo.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Gli accessi dalla strada devono essere chiaramente individuati e definiti in modo che si determini un doppio sistema con entrata ed uscita separate. Tra varco d'ingresso all'area e varco d'uscita dovrà essere individuato uno spazio a verde della larghezza non inferiore a **2 m**.

I nuovi impianti realizzati in ambiti compatibili non già riconosciuti come D5 saranno oggetto di riconoscimento ad intervento concluso.

#### *Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge 11.g), 11.h) (distributori)	
<i>Complementari</i>	Pubblici esercizi (con il limite massimo di 100 m <sup>2</sup> Slp) Esercizi di vicinato	3.f) 3.a)
<i>Compatibili</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.b)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

## **28.6 D6 – Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione**

### *Descrizione*

Sono ricompresi nella categoria D6 i tessuti edificati, in tutto o in parte e prevalentemente destinati ad attività produttive, che per la natura delle tipologie edilizie o per la presenza di funzioni dismesse, richiedono un'attività di ammodernamento ed un ridisegno finalizzati al miglioramento delle condizioni al contorno.

### *Obiettivo*

Definire preventivamente i possibili esiti della trasformazione edilizia per conseguire un risultato in grado di migliorare le condizioni di contesto.

### *Destinazioni d'uso*

~~Nelle aree perimetrate~~ Sono ammesse le destinazioni esplicitate ~~nella singola scheda~~ nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle presenti norme, prevalendo il rispetto delle funzioni non ammesse ed assumendo il principio della omogeneità per le funzioni ammesse.

### *Modalità d'intervento e prescrizioni particolari*

Con intervento edilizio diretto nelle aree edificate sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~salvo quanto diversamente specificato per ciascun ambito.~~

Con Permesso di Costruire Convenzionato possono essere realizzati gli interventi previsti nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle presenti norme.

~~Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla scheda e solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.~~

L'intervento di trasformazione/riqualificazione, dovrà prevedere la realizzazione degli spazi per servizi come disciplinato all'Art. 20 delle presenti norme e realizzare le opere di urbanizzazione contemplate nelle singole schede.

I siti relativi alle aree interessate da trasformazione dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.

Con intervento diretto è altresì ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione delle preesistenti, in assenza di opere o eseguendo le opere ammesse, purché la nuova attività da insediare sia tipologicamente coerente alla preesistente e non comporti adeguamento della dotazione di standard di cui al precedente art. 20. In particolare per gli edifici per gli edifici tipologicamente produttivi sono ammesse le funzioni artigianali di servizio, produttive 2) e funzioni manifatturiere di stoccaggio 4). Ciò al fine della possibilità di rilasciare l' attestato di conformità urbanistica.

**28.7 Impianti di distribuzione di carburanti esistenti posti in ambiti diversi da D5**

*Descrizione*

Il Piano riconosce l'esistenza di impianti di distribuzione di carburante esistenti e non classificati in ambito D5. Essi sono il risultato di scelte del passato che hanno prodotto commistioni di funzioni e promiscuità di spazi tra aree adibite a distributore di carburante e funzioni diverse: residenza, commercio, produzione, pubblici esercizi.

*Obiettivi*

Superamento della commistione delle funzioni al momento della cessazione delle attività di distributore di carburante.

*Modalità di intervento*

E' ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione senza ricostruzione, Le aree di stretta pertinenza dell'impianto di distribuzione del carburante, ancorchè esistenti e ricadenti in ambiti edificabili, sono prive di autonoma capacità edificatoria. Tali aree pertanto, al momento della cessazione dell'attività costituiscono aggregato dell'ambito su cui insistono assumendone i parametri.

*Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

*Principali*                    impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge 11.g), (distributori)

*Non ammesse*                Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

**28.8 DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali**

*Descrizione*

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

*Obiettivi*

Controllare le trasformazioni, migliorare l'immagine. Mitigare gli impatti.

*Modalità di intervento e parametri*

Intervento diretto:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 60% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp =20% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = 10 m o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	10 m

DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

\* L'indice Rp può essere ridotto fino al limite minimo del 10% nel caso in cui siano realizzati spazi pubblici o di uso pubblico pavimentati coperti o scoperti. Ovvero la quantità di Vp necessaria per raggiungere il rapporto del 20%, oltre il 10% assicurato all'interno del lotto, potrà essere reperito anche in ambiti esterni per le quantità e secondo le modalità che saranno convenute all'atto dell'approvazione del PA o di altro idoneo atto autorizzativo.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Medio piccole strutture di vendita (Sv da 250 m <sup>2</sup> a 600 m <sup>2</sup> )	3.b)
	Medie strutture di vendita di primo e secondo livello (600 – 2.500 m <sup>2</sup> ) .Grandi strutture per la distribuzione commerciale *	3.c) 3c1) 3d)
	Attività di deposito, di esposizione	3.e)
<i>Complementari</i>	Esercizi di vicinato	3.a)
	Centri internet/telefonia in sede fissa	3.i)
<i>Compatibili</i>	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande” a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l’eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita	3.f)
	<del>Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversifunzioni terziarie</del>	<del>6.a), 6.b), 6.c)</del>
	<del>Attività gestionali ed informatiche</del>	<del>6.c)</del>
<i>Non ammesse</i>	<a href="#">Funzioni di spettacolo</a>	<a href="#">9.c)</a>
	Tutte le altre destinazioni di cui all’art. 6 “Destinazioni d’uso” delle presenti NTA	

\* sono ammesse solo nelle aree ove già esistenti e nelle quali sono ammesse tutte le funzioni commerciali di cui all’Art.6 “Destinazioni d’uso” delle presenti NTA.

**28.9 DM – Tessuto produttivo/commerciale/misto**

*Descrizione*

Si tratta dei tessuti produttivi già in larga parte edificati a destinazione produttiva prevalente esito di processi di pianificazione attuativa ed isolati. Sono posti a sud di via Mazzini.

*Obiettivi*

Mantenimento in essere delle funzioni produttive, miglioramento dello stato dei luoghi. Possibilità di insediare funzioni commerciali non altrimenti collocabili ma limitate alle attività che richiedono ampi spazi.

*Modalità di intervento e parametri*

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Solo con PA è ammessa una ridefinizione delle modalità di funzionamento e degli spazi di parcheggio, il rapporto tra parti costruite destinate a verde permeabile. Valgono i dispositivi della Convenzione sottoscritta previo verifica delle capacità residue. E' ammesso il cambio d'uso esclusivamente mediante SUAP ed esclusivamente per interventi che riguardino il complesso delle unità immobiliari o afferenti ad un lotto edificato.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf =60% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA 1	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore per lotti di superficie fondiaria > di 2.000 m <sup>2</sup> e per i lotti già edificati alla data di adozione del PGT
RAPPORTO DI COPERTURA 2	Rc = 40% per lotti di superficie fondiaria < o uguale a 2.000 m <sup>2</sup> non edificati alla data di adozione del PGT
DISPOSIZIONE SPECIALE	Per tutti i lotti edificati alla data di adozione del PGT che hanno già raggiunto un Rc superiore al parametro indicato, è ammesso un incremento del 5% della Sc regolarmente autorizzata, nel rispetto dei parametri di Rp e parcheggi pertinenziali.

ALTEZZA MASSIMA	H = 12 m o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m <sup>2</sup> Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	10 m
DISTANZA DA VIA MAZZINI	20 m
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

*Destinazioni d'uso*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Funzioni produttive e manifatturiere Uffici tecnici ed amministrativi, a servizio esclusivo dell'unità produttiva	4.a), 4.b), 4.c), 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)
<i>Complementari</i>	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali (se ammesse).	1.a)
<i>Compatibili</i>	Attività di deposito in strutture di beni destinati all'esposizione e vendita di merci ingombranti (autosaloni, mobilifici, arredobagno e ceramiche e attività assimilate) <del>Attività commerciali di pertinenza per attività produttiva e di commercio all'ingrosso insediate</del> <del>Mense aziendali</del> <del>Attività private di servizi sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo</del> <del>Attività collettive pubbliche o di interesse comune</del>	3.e) <del>3.m)</del> <del>4.f)</del> <del>8.a), 8.b), 8.f)</del> <del>10.f)</del>
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive. Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999. Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.	

*Disciplina specifica del cambio d'uso e destinazioni d'uso*

All'interno delle aree classificato DM il cambio d'uso da produttivo alle funzioni commerciali ammesse, come compatibili e sopra indicate, è consentito esclusivamente mediante lo strumento del SUAP. Si definisce fin d'ora che in caso di accettazione della richiesta di cambio d'uso, oltre agli standard di cui all'art. 20 delle presenti NTA è dovuto contributo aggiuntivo per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e di miglioramento del sistema ambientale nella misura minima pari al doppio dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria determinati per la funzione da insediare. Detto contributo aggiuntivo sarà determinato annualmente e potrà essere convertito in opere come stabilito dal Piano dei Servizi.

Solo nel caso di strutture adibite alle funzioni produttive e manifatturiere o alle attività di deposito e di stoccaggio di merci non prodotte all'interno dell'unità produttiva, l'attività commerciale di servizio alla produzione ed al magazzino è ammessa purchè lo spazio complessivo destinato all'attività di vendita, comprensivo degli spazi di servizio, sia contenuto entro il limite massimo di 200 m<sup>2</sup> di SIp per ogni unità immobiliare, con un minimo del 10% della SIp se superiore.

Gli spazi destinati alle attività commerciali ammesse, comprensivi anche della superficie destinata a deposito e stoccaggio di merci sono da assoggettati al rispetto della relativa disciplina di riferimento nazionale e locale relativa al commercio ed al rispetto dell'art. 48 delle presenti norme. E' inoltre dovuta la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

~~Solo nel caso di strutture adibite alle funzioni produttive e manifatturiere o alle attività di deposito e di stoccaggio di merci non prodotte all'interno dell'unità produttiva, l'attività commerciale di servizio alla produzione ed al magazzino, è ammessa purchè lo spazio funzionalmente dedicato ed autorizzato occupi una superficie fino ad un massimo di 200 m<sup>2</sup> di SIp per ogni unità immobiliare, produttiva o di magazzino, con un minimo di 100 m<sup>2</sup> di SIp.~~

~~Tali spazi, per quanto considerati attività complementari alla funzione principale, sono da considerare a tutti gli effetti spazi commerciali ed assoggettati al rispetto della relativa disciplina di riferimento nazionale e locale ed al rispetto dell'art. 48 delle presenti NTA. E' inoltre dovuta la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.~~

**28.10 Tessuto di riordino urbanistico**

Descrizione

Il piano individua ambiti di riordino urbanistico. Si tratta di specifiche porzioni di territorio che si sono sviluppate in assenza di disegno, parametri omogenei, destinazioni d'uso compatibili. In conseguenza di tale modalità di crescita possono risultare carenti le infrastrutture primarie di carattere tecnologico o atte a garantire un ordinato movimento di veicoli e persone.

#### Obiettivi

Realizzare un riordino dei tessuti, attualmente di fatto "congelati nella situazione accertata con il PGTvigente", dando per acquisita la Slp legittima esistente, le destinazioni d'uso in essere. Ogni trasformazione dovrà essere attuata in coerenza con le linee guida di Progetto Norma il cui schema grafico e prescrizioni normative è allegato all'art. 65 del titolo X delle presenti norme.

La norma si propone in generale il miglioramento della situazione in essere, per quanto riguarda le modalità di accesso pedonale e carrabile, le sistemazioni a terra, l'incremento degli spazi permeabili, il miglioramento paesaggistico, la riqualificazione delle aree contigue all'asse stradale, consentendo peraltro la possibilità di introdurre processi di trasformazione guidati.

#### Modalità di intervento e parametri

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria per ogni tipo di edificio e di destinazione in essere.

E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria senza introduzione di modifiche di destinazione d'uso.

E' sempre ammessa la ristrutturazione, con intervento diretto, **intesa unicamente** quale possibilità di apportare modeste migliorie derivanti da sopravvenute esigenze di carattere normativo e di natura igienico sanitaria. Pertanto escludendo ogni tipo di modifica strutturale, di assetto tipologico, di conformazione delle singole unità immobiliari, di ampliamento e di trasferimento di superfici e volumi e di demolizione e ricostruzione.

Con Permesso di Costruire Convenzionato è possibile attuare i Progetto Norma come da schede allegata all'art. 65, titolo X delle presenti norme.

#### Norma transitoria

Fino all'attuazione delle previsioni dei Progetti Norma di cui al presente articolo, in tali aree è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione delle preesistenti, in assenza di opere o eseguendo le opere ammesse, purché la nuova attività da insediare sia tipologicamente coerente alla preesistente e non comporti adeguamento della dotazione di standard di cui al precedente art. 20. In particolare per gli edifici residenziali già adibiti a residenza è ammessa la funzione abitativa 1), per gli edifici tipologicamente produttivi sono ammesse le funzioni artigianali di servizio, produttive 2) e funzioni manifatturiere di stoccaggio 4). Ciò al fine della possibilità di rilasciare l' attestato di conformità urbanistica.

## **Art. 29 Tessuto in trasformazione**

1. Le aree che, in quanto assoggettate a procedura di pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o sono edificate ma non concluse formalmente, sono considerate tessuto in trasformazione e sono classificate in base alla destinazione d'uso prevalente. In particolare sono distinte:

Catt Aree a destinazione residenziale prevalente all'interno di piani attuativi approvati

Datt Aree a destinazione produttiva prevalente all'interno di piani attuativi approvati

DCatt Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente all'interno di piani attuativi approvati

SUAPatt Aree ricomprese in ambito SUAP

2. Tali zone individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione, convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate.

3. I piani attuativi in corso possono pertanto continuare a utilizzare l'indice volumetrico o possono attuare la conversione in Slp. In tal caso, per quelli non produttivi, si considera un'altezza virtuale pari a 3 metri. Nei Piani Attuativi Produttivi in corso resta invece fermo il rapporto di copertura come disciplinato negli atti relativi.

4. A conclusione della realizzazione della pianificazione attuativa ed ad avvenuto collaudo delle opere da parte del Comune le aree mantengono la classificazione individuata e potranno essere riclassificate a seguito di una specifica variante urbanistica. Le aree classificate in zona DCatt, ad avvenuto collaudo del piano attuativo ed ad avvenuta attuazione di tutti gli obblighi convenzionali, confluiscono nella zona DC e pertanto soggette a quanto previsto dall'art. 28.8 delle presenti norme.

## **Art. 30 Aree di degrado paesistico**

### **30.1 Disposizioni generali**

Vengono individuate le aree assoggettate ~~o assoggettabili~~ a processi di trasformazione per realizzare attività di escavazione o per la formazione di impianti di trattamento rifiuti. Per tali ambiti, esaurita la fase produttiva, è previsto un destino di rinaturalizzazione. Non è ammesso alcun tipo di attività edilizia salvo quanto disposto ai punti seguenti.

~~La definizione delle modalità di recupero ambientale e paesaggistico sono sottoposte al parere preliminare della Commissione Comunale del Paesaggio ed approvate con delibera di C.C.~~

Eventuali edifici di valenza storica e paesaggistica, presenti all'interno delle aree, devono essere oggetto di specifica disciplina di conservazione e di tempi ~~dei~~ consolidamento e recupero devono precedere quelli dell'attività estrattiva.

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalla L.R. 14/1998 e successive modificazioni.

~~Vengono individuati gli ambiti di escavazione previsti nel Piano Cave Provinciale e le cave dismesse.~~

~~L'insediamento o la riattivazione di attività estrattive è subordinata alla presentazione del Piano di Recupero Ambientale, di cui all'art.15.~~

~~Gli impianti di primo trattamento e i fabbricati di servizio da realizzarsi in cava, dovranno essere ubicati entro i perimetri indicati nelle tavole di azionamento.~~

Per le cave dismesse qualsiasi tipo di intervento è subordinato alla approvazione da parte della Giunta Comunale e esistenti, il di un Piano di Recupero Ambientale con i contenuti descritti nell'art. 15 delle presenti NTA, oltre a quanto disposto dalla L.R.14/1998, deve prevedere:

~~-Descrizione della situazione attuale.~~

~~-Quantità e tempi di dismissione dell'attività estrattiva.~~

~~-Proposta di recupero (forma e funzione), tempi di esecuzione e gestione.~~

~~-Sistemi di minimizzazione degli impatti visivi, acustici e di traffico, sia per l'attività di cava,~~

~~che per la destinazione d'uso successiva alla dismissione.~~

~~-Quantificazione economica dell'intervento per il privato e per l'Amministrazione Comunale.~~

~~-Cessione o uso gratuito dell'area escavata e recuperata al demanio comunale delle aree, se richiesti dall'amministrazione comunale.~~

Per le cave attive previste dal Piano il Piano di Recupero Ambientale oltre a quanto disposto dalla L.R.14/1998, deve prevedere devono essere previsti adeguati sistemi di minimizzazione degli impatti negativi che l'attività potrebbe comportare sul contesto.

Gli impianti di primo trattamento e i fabbricati di servizio da realizzarsi in cava, dovranno essere ubicati entro i perimetri indicati nelle tavole di azionamento.

A) Sistemi di minimizzazione degli impatti.

~~La redazione del piano esecutivo di escavazione e recupero dovrà, a seguito delle indagini geognostiche del sito, prevedere la minimizzazione assoluta degli impatti negativi che l'attività estrattiva potrebbe comportare nell'area scelta e nel territorio interessato (lavorazione, rumori, polveri, trasporti), e secondo le seguenti prescrizioni.~~

~~Il piano dovrà pure prevedere, oltre alle modalità di estrazione e di lavorazione dell'inerte, anche il recupero dell'area, che dovrà essere contestuale all'estrazione.~~

~~Le norme dovranno essere riportate nella apposita convenzione di cui alla legge regionale 14/1998 per l'ottenimento della relativa autorizzazione della attività estrattiva.~~

~~a) In particolare si prevede che l'escavazione relativa al nuovo polo dovrà essere consentita unicamente al di sopra del livello di massima escursione della falda.~~

~~b) Al fine di nascondere la visuale della cava dai principali punti di vista, l'insediamento dovrà, dotarsi di una opportuna piantumazione perimetrale in altezza, profondità e qualità con essenze che si confacciano al reticolo arboreo agricolo della zona.~~

~~e) In caso si rendesse necessario l'uso di un frantoio per la macinazione dei trovanti bisognerà operare gli interventi necessari, secondo la migliore tecnica disponibile, per ridurre le emissioni sonore e le polveri prodotte da tale impianto;~~

~~- nel caso di lavaggio degli inerti si dovrà riciclare l'acqua di lavaggio con apposite vasche di depurazione riutilizzando le acque di risulta; non è consentita pertanto la creazione di laghetti per il lavaggio, nè spandere le acque sui piazzali del cantiere;~~

~~- il cantiere, opportunamente alberato e protetto visivamente, dovrà essere messo in sicurezza con recinzione metallica e protezione delle scarpate di cava. L'ingresso dovrà essere chiuso a chiave nelle ore di non lavoro. Nel cantiere si dovranno rispettare tutte le norme a protezione della salute onde evitare infortuni per i lavoratori e gli addetti o presenti autorizzati nel cantiere;~~

~~- il piano dovrà prevedere, conosciuta la reale consistenza e qualità del giacimento, le norme per la coltivazione e la profondità massima del giacimento. Il fronte cava non potrà essere comunque il risultato di una coltivazione, tramite pala, al piede della scarpata, con scivolamento accidentale e non controllato dell'inerte da un'altezza superiore al massimo sbraccio della pala;~~

~~- l'ingresso al cantiere dovrà essere vigilato ed esporre un cartello indicante gli orari di apertura e chiusura. Dall'ingresso si dovrà entrare immediatamente nel piazzale di carico e scarico con possibilità per i mezzi pesanti in entrata ed uscita di passare sulla pesa al fine della contabilità fiscale, tecnica e burocratica del cantiere;~~

~~- i piazzali, opportunamente asfaltati nella zona di trasporto esterna, dovranno essere provvisti di un impianto a pioggia per il lavaggio periodico delle polveri oppure, in caso di giornate ventose, per il bloccaggio delle stesse. L'acqua dei piazzali, realizzati con idonee pendenze, dovrà essere convogliata nelle vasche delle acque di lavaggio e in altre vasche in caso di mancanza delle prime;~~

~~- il cantiere dovrà essere munito di pesa per carichi pesanti, ufficio idoneo, locale di servizio per i lavoratori del cantiere, garages di deposito ed officina per gli automezzi;~~

~~- il piano esecutivo dovrà contenere lo studio dei costi e dei benefici per la verifica ed il dimensionamento di quanto sopra esposto e previsto. Tale verifica e dimensionamento sarà utile per la definizione dei costi di recupero dell'area, il soggetto dell'azione ed il contributo previsto dalla L.R.18/82 oltre alla definizione della proprietà dell'area una volta scavata e recuperata.~~

~~L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività estrattiva dovrà essere quindi vincolata al rispetto delle prescrizioni sopra menzionate.~~

### 30.2 Aree di escavazione in atto o autorizzate

#### Descrizione

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

#### Obiettivi

Limitare l'impatto ambientale, ecologico e paesaggistico delle attività estrattive.

Favorire il ripristino finale dei luoghi successivamente alla conclusione delle attività di escavazione.

#### Modalità d'intervento

L'attività d'escavazione sarà attuata in conformità ~~ai contenuti della convenzione in essere~~ dei disposti autorizzativi provinciali.

Tutte le costruzioni hanno carattere precario con obbligo di demolizione all'atto dell'esaurimento della concessione di escavazione. Le costruzioni dovranno essere limitate al minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività estrattiva.

In ogni caso la Sc non potrà superare il parametro di **0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, con un limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Slp.

L'attuazione del ripristino ambientale a attività di escavazione conclusa dovrà prevedere la riqualificazione della viabilità da adibire a uso pubblico.

Le destinazioni finali dell'ambito potranno prevedere, oltre alle attività agricole, la installazione/realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la realizzazione di spazi e attrezzature al servizio delle attività

sportive. ~~Tale~~ Tali eventualità dovranno in ogni caso ~~sancite essere sancite da procedura di variante al PdR dall'approvazione di un progetto da parte della Giunta Comunale, diversamente non sono ammissibili.~~

### 30.3 Aree adibite a impianto di gestione di rifiuti non attivi in quanto cessati

#### Descrizione

Il Piano riconosce l'esistenza degli impianti di gestione dei rifiuti, non attivi in quanto esaurita la funzione per i quali sono stati autorizzati e sorti.

#### Obiettivi

Restituire il carattere di naturalità dei luoghi. Ogni diversa destinazione, compreso l'eventuale recupero di edifici esistenti, sarà disciplinata dal Piano di Recupero convenzionato in variante al PdR.

#### Modalità d'intervento

Fermo restando il rispetto di eventuali atti già sottoscritti (convenzioni od altro) al momento dell'approvazione del presente PGT, ogni intervento, modifica, alterazione, dovrà essere coerente con gli obiettivi definiti nel presente articolo.

Tali obiettivi e modalità di intervento dovranno essere specificati e dettagliati in modo da poterne verificare la compatibilità.

Non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione.

### 30.4 Aree adibite a impianto di gestione di rifiuti in atto o autorizzati

#### Descrizione

Il Piano riconosce l'esistenza degli impianti produttivi di gestione dei rifiuti in atto o autorizzati.

#### Obiettivi

Limitare l'impatto ambientale, ecologico e paesaggistico delle attività di gestione dei rifiuti.

Favorire il ripristino finale dei luoghi successivamente alla conclusione delle attività di gestione dei rifiuti.

~~Restituire il carattere di naturalità dei luoghi, quando cessata l'attività per cui sono stati autorizzati. Ogni diversa destinazione, compreso il recupero degli edifici esistenti, sarà disciplinata dal Piano di Recupero convenzionato in variante al PdR. Per gli impianti da autorizzare, il progetto di recupero ambientale dovrà essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio. Il progetto di recupero ambientale e di ripristino dovrà assicurare la completa continuità ed integrazione paesaggistica con il territorio circostante.~~

#### Modalità d'intervento

L'attività sarà attuata in conformità dei disposti autorizzativi provinciali/regionali.

~~Si darà corso ai contenuti convenzionali che disciplinano l'attività in atto.~~ Dovrà essere favorita ogni attività finalizzata al conseguimento di un carattere di naturalità dei luoghi sia durante il periodo di esercizio dell'attività che nella fase successiva all'esaurimento..

Le costruzioni dovranno essere limitate al minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività.

In ogni caso la Sc non potrà superare il parametro di **0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, con un limite massimo di **100 m<sup>2</sup>** di Slp.

## Art. 31 Territorio rurale

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

2. In relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani, sono articolate in:

#### Territorio rurale

E1 – Aree agricole della pianura produttiva

E2 – Aree agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

E3 – Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica  
E4 – Aree agricole pedecollinare con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

Parco delle colline PLIS – territorio di salvaguardia ecologica ecologica

Il Piano delle Regole individua:

AE – Cascine di carattere tipologico ambientale

AC – Edifici ed attività in contrasto

Edifici ed attività in zona agricola a destinazione non agricola:

R – a destinazione d'uso residenziale

M – a destinazione d'uso mista produttiva e residenziale

### 3. Destinazioni d'uso

Ai sensi della legislazione regionale vigente, nelle aree agricole la destinazione principale è la funzione agricola.

### 4. Tipi e soggetti degli interventi in aree agricole

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della medesima legge e secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni definite nei successivi articoli.

Sono poi ammesse, in relazione all'articolazione del territorio, e secondo le prescrizioni e le eventuali limitazioni di tutela paesaggistica, i seguenti interventi:

- il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la ristrutturazione e l'ampliamento di insediamenti esistenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nelle aree agricole il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.
- per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo di strutture produttive non di matrice storica esistenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
- per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo di edifici a destinazione residenziale prevalente nonché di strutture produttive a matrice storica esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### 5. Utilizzazione degli indici

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Ogni appezzamento libero da edifici concorrerà all'edificazione secondo l'applicazione alla propria superficie fondiaria degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

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

#### 6. Studio agronomico - paesaggistico di dettaglio

In tutte le aree classificate E, se ammessa la realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio rurale, è prescritta la redazione di uno studio agronomico - paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

#### 7. Lotto minimo

In caso di nuova realizzazione di edifici o complessi, non in relazione funzionale, visiva e spaziale con le cascine esistenti, gli stessi dovranno insistere su un lotto minimo di **20.000 m<sup>2</sup>** individuati in un unico appezzamento, senza pertanto comprendere terreni non contermini pur facenti parte della stessa azienda.

#### 8. Prescrizioni igienico sanitarie e di salvaguardia ambientale

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

#### 9. Obblighi di adeguamento e razionalizzazione

Ove ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali connessi al fondo, è ammessa solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Pertanto le istanze per la realizzazione di nuovi edifici residenziali dovranno verificare e dimostrare tale impossibilità.

Ove ammessa la possibilità di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione di strutture esistenti, deve essere verificata la condizione di pieno utilizzo delle strutture esistenti medesime e deve essere verificato il requisito della corrispondenza delle stesse ai limiti normativi vigenti.

#### 10. Deroche per adeguamento normativo

Ai fini di garantire la presenza sul territorio delle aziende già insediate ed operanti, solo nel caso in cui sussistano i citati requisiti, sono ammesse deroghe alle disposizioni di cui agli articoli 31.2 relativamente alle possibilità di nuova costruzione o ampliamento di strutture destinate alla zootecnia. La deroga è circoscritta e limitata alle strutture destinate alla zootecnia, ed esclusivamente motivate con la necessità di adeguamento delle strutture esistenti alla normativa di carattere igienico sanitario finalizzata al conseguimento di condizioni di benessere animale e salubrità ambientale emanate da enti sovraordinati a parità di capacità produttiva.

#### 11. Precisazioni sul termine di "azienda agricola già insediata"

Ai fini delle presenti norme, per azienda agricole già insediata deve intendersi l'insieme di edifici esistenti, terreni, attività tra i quali congiuntamente esiste connessione e collegamento funzionale finalizzato all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

#### 12. Distanza dalle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada

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

#### 13. Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione

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

#### 14. Agriturismo

Nei casi in cui sono ammesse le attività di agriturismo, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

#### 15. tutela paesaggistica

In tutte le zone agricole devono essere rispettate le norme di cui al successivo art. 32 delle presenti norme.

In tutte le aree classificate E, se ammessa la realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio rurale, è prescritta la redazione di uno studio agronomico - paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

#### 16. Edifici di matrice storica in territorio rurale

Ai soli fini della determinazione degli edifici di matrice storica, si assume come riferimento la mappa catastale datata 1923. In caso di errore cartografico o di evidente omissione, nel senso che tale mappa non riporti edifici di evidente matrice storica documentata da atti diversi (fotografie, documenti catastali ed altro), tali atti potranno documentare la matrice storica degli edifici eventualmente non riportati.

### **31.1 E1 - Aree agricole della pianura produttiva**

#### *Descrizione*

Sono le aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda ed al carico di azoto presente nei terreni.

Tali aree sono esclusivamente destinate ad accogliere i trasferimenti delle attività zootecniche esistenti in ambiti incompatibili o che all'interno degli stessi sono diventate incompatibili del Comune di Rezzato.

#### *Obiettivi*

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

#### *Modalità d'intervento*

Per gli edifici esistenti si rinvia ai disposti dell'articolo 33.

- Sono ammessi gli interventi di ampliamento dei complessi edilizi a servizio delle aziende agricole ivi esistenti ed in continuità ad esse, ovvero gli interventi di ampliamento di immobili agricoli esistenti o di costruzione di nuovi immobili organicamente funzionali all'attività delle aziende agricole già insediate nel rispetto delle normative vigenti, delle regole insediative e dei parametri di seguito riportati.  
Ogni ampliamento sarà comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati.
- E' ammessa la costruzione di complessi edilizi a servizio di aziende agricole non già ivi insediate nel caso in cui le nuove strutture siano funzionali alla dismissione di immobili agricoli esistenti sul territorio comunale ma in contrasto con le disposizioni vigenti, ovvero poste in ambiti ove il presente PGT o gli strumenti di pianificazione sovralocale non prevedano la possibilità di funzioni agricole o ne limitino fortemente la possibilità di ampliamento, o in aree incompatibili dal punto di vista igienico-sanitario.  
In tal caso il permesso costruire disciplinerà sia gli aspetti edilizi e planivolumetrici dell'insediamento che la conseguente dismissione degli edifici ove si trovano le attività in contrasto. Si tratterà pertanto di un permesso di costruire convenzionato per i soli aspetti planivolumetrici di cui all'art. 16.
- La progettazione di edifici, dei manufatti e di sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. Per la realizzazione di nuove stalle e per gli edifici ad uso agricolo in generale, in

particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

- Potranno essere concesse deroghe alle altezze nel caso di silos che per questioni funzionali li richiedono fino ad un'altezza massima di 10 m. In tal caso dovrà essere redatto uno studio d'incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico. Le coperture dovranno essere inclinate con l'uso di manto in coppi o in materiali simili cromaticamente.
- Non sono ammesse abitazioni o altri edifici con copertura piana al fine di mitigare l'effetto di estraneazione tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. E' prescritta l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali con preferenza per i toni del giallo.
- Sono esclusi altri tipi di rivestimento e la realizzazione di superfici vetrate ampie o di tipo continuo a nastro.
- Nel caso di progetti che propongano stilemi dell'architettura contemporanea in difformità ai criteri di massima sopra indicati, il progetto sarà sottoposto all'esame della Commissione Comunale del Paesaggio.

*Prescrizioni particolari e regole insediative*

Le nuove costruzioni dovranno:

- utilizzare tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale;
- avere una loro compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche;
- tendere a costituire insediamenti complessi evitando il sorgere di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto.

La giacitura dovrà rispettare gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria.

*Parametri edificatori*

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri seguenti:

- |   |   |
|---|---|
| a) Residenze annesse alle strutture agricole  |   |
| su terreni a coltura specializzata orto-floro-vivaistica o vigneti  | Uf = 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno  | Uf = 0,003 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| su terreni a seminativo e/o a prato stabile   | Uf = 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Altezza massima   | H = 7,50 m                                |
| Distanza dai confini  | Dc = 5,00 m                               |
| Distanza da edifici residenziali  | De = 10,00 m                              |
| Distanza da allevamenti esistenti della medesima o di altra proprietà come da successivo art. 34  |   |
| Distanza da strade vicinali   | Ds = 20,00 m                              |
| Distanza da altre strade  | Ds = 10 m                                 |
|   | salvo specifiche diverse                  |
| b) Attrezzature e infrastrutture produttive agricole  |   |
| Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale  | Rc = 10% m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Altezza massima   | H = 7,0 m                                 |
| (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi) |   |
| Distanza dai confini  | Dc = 10 m                                 |
| Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso   | De = 10 m                                 |
| Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale"   |   |

- da edifici residenziali della medesima proprietà:	De = 25	m
- da edifici residenziali di altra proprietà:	De = 50	m
Distanza da strade vicinali	Ds = 20,00	m
Distanza da altre strade	Come da art 5 NTA	
c) Edifici adibiti a trasformazione dei prodotti agricoli e allevamento		
Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale	Rc = 10%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza massima	H = 7,5	m
(salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi)		
Distanza dai confini	Dc = 10	m
Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso	De = 10	m
Distanza da strade vicinali	De = 20,00	m
Distanza da altre strade	Come da art 5 NTA	
Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale"		
Per i soli edifici adibiti a trasformazione dei prodotti agricoli		
- da edifici residenziali della medesima proprietà:	De = 25	m
- da edifici residenziali di altra proprietà:	De = 50	m
- da aree a destinazione residenziale, terziaria o pubblica	De = 50	m
Per gli edifici adibiti ad allevamento	come da successivo art. 32	

Ai sensi di legge, tali parametri non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

I limiti stabiliti per gli indici di copertura indicati ai precedenti punti sono da intendere come limiti massimi, non cumulabili, entro i quali vanno considerati anche gli edifici esistenti o da realizzare per attrezzature diverse da quelle cui sono applicate i limiti superiori.

**Destinazioni d'uso**

Nelle aree agricole della pianura produttiva, ove ammessa la possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005	12.a)
	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola	12.b)
	Allevamento di bestiame e attività connesse *	12.c)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
	Poliambulatori, centri di assistenza e di clinica medica (limitatamente agli animali)**	8.b)
<i>Compatibili</i>	Bed and breakfast	7.b)
	Attività collettive pubbliche o di interesse comune	10.c)

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* Sono in ogni caso vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

\*\* Le funzioni diverse sono insediabili mediante Permesso di Costruire convenzionato all'interno di strutture edilizie esistenti

**31.2 E2 – Aree agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica**

**Descrizione**

Le aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica, comprendono:

- le aree agricole che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale;
- le aree agricole fragili dal punto di vista idrogeologico;

- le aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa, siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio rurale, in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per il sistema del Paesaggio;
- le aree di tutela di percorsi storici, di itinerari di fruizione paesaggistica e/o di elementi naturalistici e architettonici in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per il sistema del Paesaggio.
- Le aree a ridosso dei corsi d'acqua principali, ancorchè non naturali in quanto elementi che caratterizzano il territorio e ne costituiscono una immagine riconosciuta e di valore.

#### *Obiettivi*

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

#### *Destinazioni d'uso*

Nelle aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica ove ammessa la possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005	12.a)
	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola	12.b)
	Allevamento di bestiame e attività connesse *	12.c)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)

#### compatibile

#### Bed and breakfast

#### 7.b

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* Sono in ogni caso vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

Nelle Aree di valorizzazione del bosco, come specificamente individuate nella cartografia di Uso del suolo del PR, è ammessa la ridefinizione del tracciato dei sentieri e l'acquisizione alla proprietà pubblica della relativa superficie, unicamente finalizzata alla valorizzazione e alla fruizione del bosco.

#### *Modalità d'intervento*

Sono ammesse solo le nuove costruzioni in ampliamento di edifici e strutture esistenti e con i limiti degli indici della zona E1.

Le nuove costruzioni in ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti, ancorchè non realizzate in aderenza, purchè esse costituiscano chiaramente un complesso integrato con le strutture preesistenti. Non è ammessa la costruzione di manufatti del tutto isolati e separati, funzionalmente, tipologicamente, paesaggisticamente, dalla struttura di cui costituisce parte integrante.

Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale con esclusione di nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti se non per lo stretto necessario.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 33 delle presenti norme.

### **31.3 E3 - Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica**

#### *Descrizione*

E' la porzione di territorio prevalentemente collinare che si estende a nord del centro abitato.

### Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e silvo-colturali esistenti, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di nuove costruzioni.

Nelle Aree di valorizzazione del bosco l'obiettivo particolare è quello di favorire la fruizione del bosco.

### Destinazioni d'uso

Nelle aree E3 sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Attività agricole *	12.a), 12.b), 12.c), 12.d) *, 12.e), 12.f), 12.g).
<i>Compatibili</i>	Bed and breakfast Attività collettive pubbliche o di interesse comune	7.b) 10.c)

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* *l'attività di agriturismo è ammessa solo in edifici esistenti in aree limitrofe all'abitato e/o in presenza di accessi diretti da idonea viabilità esistente, nel rispetto delle prescrizioni della L. R. 5 dicembre 2008, n. 31 e del R. R. 6 maggio 2007, n. 10 come modificato dal R. R. 28 dicembre 2009, n.7.*

### Modalità d'intervento

- a) è vietata ogni nuova costruzione;
- b) è ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli delle aree E3 per interventi da localizzare solo nelle aree E1 in base ai rispettivi indici e modalità stabilite dalle presenti NTA.

### Prescrizioni particolari

La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.

Le recinzioni dei lotti in edificati sono vietate. Sono consentite solo le siepi.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:

- nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso;
- gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee;
- l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.

La coltivazione dei boschi è ammessa nel quadro delle indicazioni dei piani di assestamento forestale, redatti secondo criteri naturalistici, in conformità alle previsioni delle leggi regionali vigenti.

Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutte le Aree ambientali di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.

Nelle Aree E3 è vietata:

- l'apertura di nuove cave salvo le già autorizzate;
- l'esecuzione di scavi e riporti, non potranno essere fatti scassi e riporti di terreno e prosciugamenti: più in genere non potrà essere alterato il regime delle acque, è vietata la costruzione di strade ad eccezione di piste forestali tagliafuoco;
- la raccolta o asportazione della flora spontanea;
- l'introduzione di specie animali e vegetali estranee;

- la raccolta o asportazione di fossili, minerali e concrezioni,
- l'apposizione di cartelli pubblicitari.

Nelle aree E3 sono sempre ammessi interventi per la soluzione di urgenti problemi idrogeologici, fatto salvo il rispetto di tutti i dispositivi di natura paesaggistica e di salvaguardia naturalistica relativi al territorio interessato.

### 31.4 E4 – Aree agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

#### Descrizione

Sono aree del territorio pedecollinare nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati nella loro integrità e nella loro efficienza ecologica.

#### Obiettivi

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

#### Destinazioni d'uso

Nelle aree E4 sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola.	12.b)
<i>Compatibili</i>	Bed and breakfast* Servizi*	7.b) <u>8.a), 8.l)</u>
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	
<u>* in edifici esistenti.</u>		

#### Modalità d'intervento

Nelle aree pedecollinari valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture agricole e zootecniche esistenti mediante l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli ricompresi esclusivamente in tale ambito, e secondo i parametri edificatori contemplati all'art. 31.1.
- b) l'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe;
- c) l'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti;
- d) il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività colturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

Ad ulteriore specificazione, si precisa che l'ampliamento potrà avvenire anche non in aderenza, anche con giacitura diversa, purché sia collocato in continuità visiva e funzionale con il nucleo edificato esistente, non sia da questo separato da corsi d'acqua o strade. Peraltro tale indicazione ha valore orientativo da valutare in relazione alle specifiche circostanze fisiche rilevate.

Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale con esclusione di nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti se non per lo stretto necessario.

### 31.5 **PLIS** Parco delle colline - Aree ricomprese nel perimetro

#### Descrizione

Trattasi della porzione di territorio che comprende aree ~~agricole~~ anche di diversa classificazione, così come determinato sulla base del perimetro cartograficamente individuato. La presente norma ha efficacia dalla data di approvazione del PLIS. Nelle more dell'approvazione del PLIS prevalgono le norme specifiche delle destinazioni subordinate che conferma la delimitazione in essere assunta e dovrà essere confermato con apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

#### Obiettivi

Assicurare le condizioni per la realizzabilità del PLIS Parco delle Colline di Brescia al fine di tutelare il contesto ambientale e paesaggistico.

~~Dar corso ai progetti, azioni, interventi, determinati all'interno della convenzione tra i comuni partecipanti al PLIS.~~

#### Destinazioni d'uso

Nelle aree comprese nel perimetro del PLIS Parco delle Colline\_ sono ammesse le seguenti destinazioni consentite nelle diverse classificazioni presenti.

Nelle zone agricole, comprese nel perimetro del PLIS Parco delle Colline-PLIS, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:-

<i>Principali</i>	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo..	12.b)
<i>Compatibili</i>	Bed and breakfast Servizi Attività agrituristica	7.b) 8.a), 8.l) 12.d)
<i>Non ammesse</i>	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

#### Modalità di intervento

Ogni intervento è subordinato alla verifica di conformità al vigente regolamento del PLIS pParco delle Collinecomunale del PLIS.

Sono ammessi, nelle specifiche zone, gli interventi già consentiti nelle classificazioni presenti.

#### Nelle zone agricole:

- a) non sono ammesse nuove costruzioni;
- b) È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture esistenti destinate a servizi, riconosciute dal PdS al momento dell'approvazione del PGT. L'ampliamento è contenuto nella misura del 30% della Slp legittima esistente. Ampliamenti che richiedessero diverse esigenze saranno oggetto di Piano di Recupero, approvato in variante alle presenti disposizioni;
- ~~e) l'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe;~~
- ~~d) l'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti;~~
- ~~e) il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentite solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività culturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile;~~

Sono inoltre ammessi interventi di recupero degli ambiti degradati. Tali interventi dovranno favorire il recupero paesistico e ambientale mediante riutilizzi adeguati: forestali, scientifici, sportivi e ricreativi, e potranno essere effettuati anche da privati purchè convenzionati con l'Amministrazione Comunale.;

~~Negli ambiti edificati~~ all'interno del perimetro di cui al presente articolo, assoggettati a classificazione diversa da quella del territorio rurale, prevale la disciplina di classificazione relativa a detti ambiti.

### 31.6 AE - Cascine di carattere tipologico ambientale

#### Descrizione

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

In caso di cessazione dell'attività agricola e zootecnica si opera ai sensi del presente articolo e dell'articolo 33.6 delle presenti NTA.

#### Obiettivo

Salvaguardare i caratteri tipologici, ambientali e paesaggistici degli insediamenti.

#### Destinazioni d'uso

Nelle Aree AE – Cascine di carattere tipologico ambientale sono ammesse le seguenti destinazioni:

<i>Principali</i>	Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005	12.a)
	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola	12.b)
	Allevamento di bestiame e attività connesse	12.c)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
	<u>Allevamento cani</u>	<u>12.h)</u>
<i>Compatibili</i>	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande*	3.f)
	Alberghi, pensioni, locande*	7.a)
	<u>associazioni</u>	<u>8.a)</u>
	<u>Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni</u>	<u>8.e)</u>
	<u>Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive</u>	<u>10.c)</u>

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\*Solo mediante procedura di cambio d'uso Art. 31.3.

#### Modalità di intervento

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari; gli interventi dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni di carattere generale definite per il tessuto storico dall'art. 26.1 delle presenti norme.

#### Interventi ammessi

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento tecnologico; interventi di adeguamento distributivo compreso la modifica di posizionamento dei solai; traslazione di volumi mediante sostituzione solo con permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici di cui all'art. 19 dell'ea presenti Norme.

#### Interventi non ammessi

Incrementi volumetrici, nuove costruzioni all'interno del perimetro finalizzate all'insediamento di allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

#### impianti fotovoltaici e solari termici

Sono ammessi con le prescrizioni che verranno stabilite dalla commissione del paesaggio.

### 31.7 AC – Edifici ed attività in contrasto

#### Descrizione

Sono gli edifici, i complessi e le aree urbanizzate che insistono in ambiti prevalentemente non urbanizzati, in totale contrasto con l'ambiente e la dimensione paesaggistica.

*Obiettivo*

Proseguimento dell'attività in essere, escludendo le attività che possano determinarne un consolidamento o potenziamento delle attività insediante in contrasto per riguardare alla possibile rimozione dei fabbricati esistenti.

*Destinazioni d'uso*

Permanenza delle destinazioni d'uso in essere, con esclusione di ogni possibile cambio d'uso.

*Modalità di intervento*

Manutenzione ordinaria.

Demolizione degli edifici esistenti con possibilità di trasferimento dei diritti edificatori nel rispetto del regolamento vigente

**31.8 Edifici ~~esistenti non adibiti ad usi agricoli~~ in zona agricola a destinazione prevalente residenziale. Lettera R**

*Descrizione*

Sono gli edifici realizzati in regime normativo non coerente con il territorio agricolo nel quale essi sono oggi collocati e sono privi di collegamento funzionale con le attività agricole.

Sono identificati con la lettera R gli edifici e le strutture prevalentemente destinati ad attività residenziale.

*Obiettivo*

Consentire lo svolgimento delle funzioni e delle attività esistenti senza procedere ad una riclassificazione di zona che appare del tutto incoerente con il territorio nel quale si ritrovano tali episodi di urbanizzazione.

*Destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella insediata, nonché quelle ammesse nelle aree agricole di appartenenza.

*Modalità di intervento*

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di ristrutturazione edilizia debbono essere rispettati per quanto possibile i disposti di cui all'art. 32 e delle presenti NTA.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di rendere più coerenti dal punto di vista paesaggistico tali insediamenti all'interno del contesto rurale.

**31.9 Edifici ~~esistenti ed attività non adibiti ad usi agricoli~~ in zona agricola a destinazione prevalente produttiva e commerciale mista. Lettera M**

*Descrizione*

Sono gli edifici e piazzali realizzati in regime normativo non coerente con il territorio agricolo nel quale essi sono oggi collocati e sono privi di collegamento funzionale con le attività agricole.

Sono identificati con la lettera M gli edifici ed i piazzali a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale mista.

*Obiettivo*

Consentire lo svolgimento delle funzioni e delle attività esistenti senza procedere ad una riclassificazione di zona che appare del tutto incoerente con il territorio nel quale si ritrovano tali episodi di urbanizzazione.

*Destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso ammessa è quella insediata che pertanto può permanere ed essere oggetto anche di rifunionalizzazione, nonché quelle ammesse nelle aree agricole di appartenenza.

*Modalità di intervento*

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di ristrutturazione edilizia debbono essere rispettati per quanto possibile i disposti di cui all'art. 32 e delle presenti NTA.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di rendere più coerenti dal punto di vista paesaggistico tali insediamenti all'interno del contesto rurale.

*Disposizione speciale*

Gli edifici contrassegnati con la lettera M e non già classificati in aree AC, nella cartografia del presente PDR, nei quali sia insediata una attività produttiva prevalente ed attiva di carattere industriale, è ammesso l'incremento di Sc pari al 20% della Sc esistente ed autorizzata al momento dell'adozione del PGT.

In ogni caso il paramento Sc dovrà essere inferiore al 40% delle superfici funzionalmente asservite, recintate e chiaramente trasformate all'atto dell'adozione del PGT. Si prescrive, in caso di utilizzo della facoltà di incremento dell'Sc:

- L'obbligo di piantumazione sui fronti di maggior visibilità da visuali esterne;
- La realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto ambientale;
- La conservazione dell'integrità funzionale e fisica del complesso edificato. L'aumento di superficie dell'attività esistente deve essere riportato su atto di asservimento e trascritto nei registri immobiliari, con il vincolo di pertinenzialità di almeno 10 anni dalla data di fine lavori dell'ampliamento e comunque non frazionabile rispetto alla superficie di origine.

**Art. 32           Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale**

1. In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme:

*Manufatti edilizi*

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.
- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc..

*Paesaggio agrario*

- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, fino a una superficie massima di **6.000 m<sup>2</sup>**, colture

intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, con esclusione di vigneti e castagneti, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di **2,00 m**; l'autorizzazione delle recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità, inoltre per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse;

- è vietata la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- è vietata l'eliminazione e anche la parziale modifica dei terrazzamenti – in quanto elementi di caratterizzazione del paesaggio – che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- è vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno in scoline collegate alla rete fognaria comunale;
- nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali;
- i singoli appezzamenti di terreno devono essere dotati alla base di idonee reti di drenaggio superficiale (costituita da adeguati fossi colatori o tubazioni corrugate forate interrate a profondità di circa **0,40÷0,50 m**); in funzione del convogliamento delle acque è necessaria l'individuazione di aree di recapito già presenti sul territorio o, in mancanza, è possibile realizzare pozzi perdenti o piccoli invasi artificiali. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio agronomico – paesaggistico di contesto che individui le specificità dei luoghi in particolare:
  - presenza di corsi d'acqua
  - strutture della maglia poderale e dei sistemi verdi riferito ad un contesto significativo.

Ciò al fine di produrre un progetto di inserimento paesaggistico coerente con la natura dei luoghi ed in grado di sensibilità paesaggistica come definito nella tavola P4 del DdP al fine di contribuire all'attenuazione degli impatti negativi.

### **Art. 33           Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

---

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Solo nei casi contemplati al successivo punto 33.6 e mediante lo strumento del Piano Attuativo, è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Per le altre tipologie di intervento si rinvia alle casistiche seguenti:

### **33.1 Edifici sottoposti a vincolo puntuale di tutela - rinvio**

Sono gli edifici che rivestono rilevante importanza nel contesto territoriale, per il loro significato storico e per i caratteri architettonici o artistici di particolare pregio. Sono individuati nelle tavole del PdR con apposita simbologia.

#### *Destinazioni d'uso*

Sono ammessi il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, la residenza e altre destinazioni compatibili con l'integrità fisica del manufatto per lo svolgimento di attività culturali e per attrezzature pubbliche.

### **33.2 Edifici classificati in "AE" cascine a carattere tipologico-ambientale - rinvio**

Come disciplinato all'articolo 31.6 delle presenti NTA.

### **33.3 Edifici classificati in "AC" edifici ed attività in contrasto - rinvio**

Come disciplinato all'articolo 31.7 delle presenti NTA.

### **33.4 Edifici classificati in "R" edifici a prevalenza destinazione residenziale - rinvio**

Come disciplinato all'articolo 31.8 delle presenti NTA.

### **33.5 Edifici classificati in "M" edifici a prevalenza destinazione produttiva e commerciale mista – rinvio**

Come disciplinato all'articolo 31.9 delle presenti NTA.

### **33.6 Cambi d'uso**

1. Qualora l'originaria destinazione produttiva agricola, sia completamente o parzialmente dismessa alla data di adozione del presente Piano, è consentito il cambio d'uso con destinazione residenziale o compatibile con la residenza e con le limitazioni per le destinazioni d'uso indicate all'art. 31.6 delle presenti NTA.

Il cambio d'uso è limitato agli edifici già destinati a residenza ed agli edifici di evidente matrice storica, a tale fine si rinvia all'art. 31, comma 16 delle presenti NTA, anche con destinazione produttiva.

La dismissione di edifici e strutture, ove non motivata dalle presenti norme, ovvero da vincoli ed incompatibilità posti dal PGT o dalle distanze di cui al successivo art. 34, deve essere accompagnata da rinuncia del proprietario e del conduttore agricolo alla realizzazione di nuovi edifici o strutture con destinazione agricola, per un termine di dieci anni, da trascriversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola.

Il cambio d'uso è effettuato previa approvazione di Piano Attuativo.

In ogni caso il progetto dovrà:

- comprendere tutti gli edifici che costituiscono l'insediamento nel suo complesso;
- individuare gli immobili connessi all'attività agricola e quelli non più funzionali a detta attività;
- individuare gli immobili oggetto di rimozioni e demolizioni poiché estranei all'impianto storico, incongrui con i caratteri tipici dell'edilizia rurale.;
- definire modalità di cessione e localizzazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 20.

#### **2 Edificabilità dei suoli**

Quanto definito ai precedenti punti 1 è sempre condizionato al pieno rispetto dell'articolo 8 delle presenti NTA al fine di attivare qualsiasi procedura di cambio d'uso.

#### **3. Obbligo di demolizione**

È obbligatoria la demolizione senza ricostruzione di tutte le costruzioni abusive esistenti, nonché delle costruzioni precarie quali baracche o tettoie, prima dell'autorizzazione di ogni intervento di qualsiasi tipo sugli immobili oggetto di cambio d'uso

In caso di completa dismissione della cascina agricola, ovvero di dismissione sia degli edifici di matrice storica che di quelli di recente realizzazione, il cambio d'uso per la residenza o funzioni compatibili della cascina completamente dismessa è consentito solo previa demolizione degli edifici produttivi non di matrice storica esistenti.

#### **Art. 34                    Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale**

---

##### 1.            disciplina generale

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni di edifici per l'allevamento, stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal titolo III cap. 10 art. 5 del Regolamento Locale di Igiene.

Per riconversione si intende una modifica d'uso dell'edificio quale effetto dalla modifica della tipologia di allevamento insediato.

I ricoveri per gli animali ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di acqua potabile. Devono essere agevolmente pulibili, lavabili, disinfettabili e in ogni caso devono rispettare tutte le disposizioni di carattere igienico sanitario previste dal Titolo III cap. 10 del Regolamento Locale di Igiene.

Valgono tutti i disposti di cui al precedente art. 32. Delle presenti norme.

##### 2.            Strutture esistenti per allevamenti in aree agricole

Nelle strutture di allevamento esistenti in area agricola che non rispettano i limiti di distanza fissati per gli allevamenti possono essere eseguiti gli interventi previsti dal titolo III cap. 10 del Regolamento Locale di Igiene

##### 3.            Allevamenti in aree non agricole

Per gli edifici di allevamenti posti in aree non agricole, ovvero in ambiti del tessuto consolidato ove non è ammessa la destinazione agricola o in ambiti di trasformazione è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione dei numeri di capi con obbligo di mitigazione delle molestie.

##### 4.            Procedure per l'inoltro dell'istanza di realizzazione di nuovi allevamenti e/o ampliamenti degli allevamenti esistenti

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica.

La Relazione Tecnica dovrà comprendere i seguenti aspetti.

a. La descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che i succitati dati minimi non devono essere aumentati, aumentando in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel PUA.

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

b. Il Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici.

Piano di utilizzazione agronomica conforme.

c. Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dal Regolamento della LR 37/93 in vigore. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa attuale.

Il PUA e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale, nominato dal Comune a spese del richiedente.

Per gli allevamenti di medie e grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un Piano Attuativo (P.A.) comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di P.A.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Rezzato o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite di cui al regolamento attuativo della L.R. 37/93, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A. di cui al punto b).

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di impianto di depurazione con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti.

5. I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A. di cui al punto b) potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di convenzioni con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;
- dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A.
- dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano culturale del P.U.A..

### **34.1 Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootecnici**

#### *Descrizione*

Per apparecchiature tecnologiche a servizio di insediamenti zootecnici si intendono gli apparati tecnologici destinati alla produzione di energia, trattamento delle acque reflue, trattamento dei reflui zootecnici eventualmente destinati alla produzione di energia (biogas)

#### *Obiettivi*

Realizzare opere di ammodernamento impiantistico attenuando l'impatto visivo e i possibili effetti di impatto paesaggistico negativo.

#### *Modalità d'intervento*

Sono ammessi in tutte le aree, in presenza di aziende agricole già insediate, intendendo con ciò quanto descritto dagli artt. 31 e 32 delle presenti NTA, con le limitazioni di cui all'art. 53

Tutti i progetti sono assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Le strutture dovranno essere posizionate in modo da evitare la compromissione delle visuali libere. Non devono interferire con la presenza di manufatti ed edifici di origine storica. I progetti devono essere sempre corredati da uno

studio agronomico - paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e dalle rappresentazioni preventive adeguate dell'impianto progettato.

Al contorno delle nuove strutture dovranno essere messi a dimora siepi ed alberi ad alto fusto 1 ogni 6 metri.

L'accessibilità carraia dovrà sfruttare i percorsi esistenti.

### **34.2 Disciplina per la realizzazione di concimaie**

#### *Descrizione*

Il PdR disciplina le costruzioni delle concimaie a servizio di aziende zootecniche attive.

#### *Obiettivo*

Limitazione dell'impatto visivo e propagazione di odori molesti.

#### *Modalità di intervento*

Ammesse in tutte le aree agricole in presenza di attività zootecniche.

#### *Regola insediativa*

L'accessibilità deve essere garantita dagli accessi carrai esistenti che non prospettare il fronte stradale.

## **Art. 35            Disciplina delle serre**

---

#### *Descrizione*

Il PdR disciplina la costruzione/installazione delle serre di uso non domestico, le serre associate ad una attività produttiva di tipo florovivaistico od ortofrutticolo.

#### *Obiettivo*

Le serre per estensione continuità costituiscono fattore di modifica paesaggistica da controllare. Pertanto il posizionamento e le caratteristiche dei manufatti dovranno essere attentamente verificate.

#### *Modalità d'intervento*

Le serre di nuova realizzazione e di uso non domestico sono ammesse esclusivamente nel territorio rurale, nelle aree agricole della pianura produttiva E1.

Tutte le serre anche quelle definite stagionali sono soggette ad autorizzazione.

Le serre dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione.

Dovranno essere impiegate strutture modulari di produzione industriale. E' esclusa la possibilità di impiego di materiali di recupero.

Dovranno essere realizzate con materiali tali da escludere qualsiasi possibilità di utilizzo diverso dei manufatti.

Le serre non devono costituire elemento di disturbo visivo rispetto alle visuali paesistiche individuate nella Carta della sensibilità (tavola P4 del DdP).

#### *Parametri*

Rapporto di copertura del lotto su cui insiste la serra o l'impianto:

Rc =  $m^2/m^2$  0,40;

altezza massima al colmo:

H = 4,00 m;

Distanza dai confini

Dc = 20 m;

Distanza

- da altri edifici produttivi

De = 10 m;

- da edifici residenziali della medesima proprietà:

De = 25 m;

- da edifici residenziali di altra proprietà:

De = 50 m;

- dalle cascine storiche

De = 100 m;

- dai corsi d'acqua

De = 100 m;

- da edifici assoggettati a vincolo

De = 200 m;

Distanza dalle strade locali provinciali e statali

Ds = 20 m;

#### *Prescrizioni ecologiche e paesaggistiche*

Al fine di assicurare la possibilità di assorbimento delle acque meteoriche, ogni organismo di serra potrà occupare una superficie massima di 800,00 m<sup>2</sup> e, nel caso di serre realizzate in continuità, dovrà essere separato ad quello/i adiacente/i da una fascia scoperta di ml 5 di larghezza. Le aree esterne dovranno essere conservate a prato.

Il progetto per la realizzazione dell'impianto dovrà essere accompagnato da uno studio paesaggistico – agronomico di contesto che individui le specificità dei luoghi, in particolare:

- presenza di corsi d'acqua, canali ed altro,
- struttura della maglia poderale e dei sistemi verdi riferito ad un contesto significativo.

Tutto ciò al fine di produrre un progetto di inserimento paesaggistico coerente con la natura dei luoghi ed il grado di sensibilità paesaggistica come definito nella tav. P4 del DdP al fine di contribuire alla attenuazione degli impatti negativi.

### **Art. 36           Disciplina degli impianti fotovoltaici a terra**

---

1. Gli impianti fotovoltaici realizzati a terra in territorio rurale possono essere realizzati alle condizioni stabilite dal DL 3 marzo 2011, n.28. Esclusivamente nelle aree classificate E1.

Inoltre si stabilisce quanto segue:

- a) gli impianti dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 40 m dal ciglio stradale;
- b) gli impianti dovranno essere realizzata ad una distanza minimi da 200 m dai beni storici architettonici riconosciuti di qualsiasi specie e natura;
- c) gli impianti dovranno essere accessibili esclusivamente mediante la viabilità esistente con esclusione della formazione di nuove strade e di nuovi accessi carrai.

2. Le opere edilizie necessarie per la installazione dell'impianto sono soggette a permesso di costruire.

3. L'impianto dovrà avere forma regolare, rispettare tutte le preesistenze quali corsi d'acqua, edifici di matrice storica ancorchè non oggetto di vincolo specifico, percorsi esistenti.

4. gli impianti a terra devono in essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento e il recupero della fertilità dei terreni interessati.

5. Il progetto per la realizzazione dell'impianto dovrà essere accompagnato da uno studio paesaggistico – agronomico di contesto che individui le specificità dei luoghi, in particolare:

- presenza di corsi d'acqua, canali ed altro;
- struttura della maglia poderale e dei sistemi verdi riferito ad un contesto significativo.

Ciò al fine di produrre un progetto di inserimento paesaggistico coerente con la natura dei luoghi ed il grado di sensibilità paesaggistica come definito nella tav. P4 del DdP per contribuire alla attenuazione degli impatti negativi.

**TITOLO VII - VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI.****Art. 37 Aree in ambito archeologico**

---

1. Le aree individuate nella tavola P1 del PdR con la denominazione "Aree di rilevanza archeologica" e gli elementi di rilevanza puntuale indicati mediante sigle e riconducibili alla fattispecie delle grotte, sono soggette a forma di tutela assoluta. Le aree non edificate non possono essere oggetto di alterazione superficiale né del sottosuolo.
2. Le aree eventualmente edificate in periodi precedenti alla formazione del vincolo, potranno essere oggetto di possibili trasformazioni solo a seguito di accurate indagini preliminari volte ad accertare la non presenza di resti, tracce e documenti testimoniali ~~ed a seguito del parere favorevole da comunicare alla soprintendenza della Soprintendenza Archeologica.~~

**Art. 38 Aree destinate alla viabilità stradale**

---

1. Le aree per la viabilità stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Esse comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto.

2. L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato fino a 5 m per ogni lato della sede stradale individuata cartograficamente per gli adeguamenti delle strade esistenti e fino a **10 m** per ogni lato della sede stradale individuata per le nuove strade di piano sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del PdR.

3. Le strade interne al tessuto consolidato dovranno essere dotate di percorsi pedonali ed ove possibile di percorsi ciclabili secondo lo schema di rete definito nel DdP e nel PdS.

4. Alcune strade extraurbane locali prevedono l'uso promiscuo auto – bici in quanto assi della rete ciclabile extraurbana di connessione fra le frazioni.

5. Prescrizioni particolari per la realizzazione di nuove strade

Le strade di nuova costruzione in ambito urbano, sia di proprietà comunale perché realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o destinate a diventare strade pubbliche a seguito di obblighi convenzionali, dovranno avere un larghezza minima della carreggiata di 7,50 m ove sia previsto il transito a doppio senso di marcia ed ove sia previsto il transito di automezzi del trasporto pubblico o trasporti pesanti. Tale limite è riducibile a m 5,50 nel caso di strada a carattere prevalentemente residenziale. Nel caso di strada ove sia prevista la piantumazione valgono i dispositivi dell'Allegato2 delle presenti norme.

Dovrà essere dotata di due marciapiedi laterali di larghezza minima di 1,50 m.

Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra e per l'inversione del senso di marcia.

Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

Le strade di nuova edificazione saranno alberate in ragione di 1 albero ogni 6 metri lineari, preferibilmente su entrambi i lati ~~e potranno essere.~~ Saranno dotate di siepi. Per la costruzione delle strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### 6. Prescrizioni particolari per gli accessi privati

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente sugli spazi pubblici, fatto salvo ~~ingressi pedonali e carrai come chiaramente indicato negli elaborati progettuali~~ specifiche autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale.

I nuovi insediamenti di qualsiasi tipo dovranno avere un solo ingresso carraio o – se opportunamente motivato, il minor numero di accessi.

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del PGT.

Non è mai ammesso alcun accesso diretto da lotti privati su proprietà pubbliche o su aree con destinazione a servizi, con esclusione delle aree destinate a viabilità o nei casi espressamente previsti nei piani attuativi, fatto salvo eventuali deroghe per accessi a lotti non altrimenti accessibili.

I cancelli carrai dovranno essere in posizione rientrante minimo 5 ml dal limite della recinzione del lotto, fatto salvo situazioni preesistenti ed in particolare l'esistenza di cortine edilizie o di murature storiche e fatta salva l'eventuale possibilità di edificazione a confine ai sensi delle presenti norme, solo in tali casi è consentita la riduzione dell'arretramento a condizione che vengano previsti sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi

#### 7. Percorsi pedonali e ciclabili

L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura).

### **Art. 39 Fasce di rispetto stradali**

---

1. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

2. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

In nessun caso le fasce di rispetto stradale possono essere occupate da depositi di qualsiasi tipo.

3. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360.
4. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).
5. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.
6. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici  $U_f$  e  $U_t$ . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

#### **Art. 40 Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto**

---

1. Le aree per la ferrovia sono destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, ecc., edifici ed attrezzature delle stazioni, scali merci e di servizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere, ecc.), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.
2. La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, nonché installare opere di protezione o impianti di qualsiasi tipo. La fascia di rispetto, ai sensi di legge, è fissata in 30 m dalla più vicina rotaia.
3. Nel caso di infrastrutture stradali e ferroviarie progettate o previste sono da prevedere fasce di rispetto della larghezza di m 60 dal ciglio prevedibile delle infrastrutture.  
Nel caso dell'infrastruttura ferroviaria per la linea di Alta Capacità, tale fascia è estesa a m 70 dal ciglio prevedibile dell'infrastruttura ferroviaria.
3. Entro una fascia di 6 m dalla più vicina rotaia non è ammessa la formazione di recinzioni d'altezza superiore a 150 cm. Le recinzioni di altezza inferiore a 150 cm dovranno essere realizzate ad una distanza minima di 2,00 m dalla rotaia più vicina.
4. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4 m non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m .
5. Ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, per le aree non ancora edificate, il titolare del permesso di costruire è obbligato a mettere in atto a proprio carico tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del medesimo articolo.
6. Ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 210/1985, si richiamano le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

#### **Art. 41 Fascia di rispetto cimiteriale**

---

1. La fascia di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata.

2. Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle differenti aree agricole.
3. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno del perimetro della tessuto consolidato interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:
  - parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
  - piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
  - locali tecnici con esclusione della presenza di persone.
5. Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

#### **Art. 42            Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

---

1. Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto.
2. Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:
  - Fascia di tutela assoluta (10 metri dal punto di captazione);
  - Seconda fascia di tutela (200 metri rispetto al punto di captazione).In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

#### **Art. 43            Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti**

---

1. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:
  - D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
  - L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
  - D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
  - Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
2. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
3. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee. In particolare, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 07 gennaio 1956 n. 164, "non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche a distanza minore di 5 metri dalla costruzione o dai ponteggi, a meno che, previa segnalazione all'esercente di linee elettriche, non si provveda da chi dirige detti lavori per una adeguata protezione atta ad evitare accidentali contatti o pericolosi avvicinamenti ai conduttori delle linee stesse."

**Art. 44 Fasce di rispetto dai depuratori**

---

1. Il piano individua l'area di rispetto del depuratore comunale. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

**Art. 45 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore**

---

1. Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano. Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del Comune di Rezzato approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 13 del 13/04/2004.

2. Il disegno delle fasce riporta esattamente quanto approvato nel regolamento comunale di polizia idraulica. È possibile comunque che il cambio di scala e la differente base cartografica comportino leggere traslazioni delle stesse. Per eventuali verifiche si rinvia quindi alla cartografia del regolamento stesso.

3. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate negli elaborati grafici del regolamento citato, hanno la finalità di assicurare il normale funzionamento idraulico, pertanto sono sempre da intendersi quali misure cautelative minime che potranno in ogni caso diversamente essere disciplinate in relazione a dispositivi aventi prevalente valenza paesaggistica.

**Art. 46 Fasce di rispetto impianti di smaltimento e recupero rifiuti**

---

1. A garanzia della tutela della salute pubblica, della sicurezza e della prevenzione da eventuali molestie olfattive correlate ad alcune tipologie di rifiuti ed operazioni di trattamento, gli impianti di smaltimento e recupero rifiuti devono essere localizzati rispettando le distanze minime stabilite dal PRGR (Piano Regionale Gestione Rifiuti) vigente. Tali distanze devono essere rispettate anche nel caso di nuove costruzioni residenziali nei confronti degli impianti esistenti.

**TITOLO VIII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE****Art. 47 Norme speciali per le attività alberghiere**

---

1. Gli edifici classificati come alberghi ai sensi delle disposizioni vigenti, sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di zona e delle relative limitazioni.
2. Nel computo delle Slp non saranno conteggiate le superfici destinate a hall di ingresso, reception, relativi servizi igienici, vani scala e corridoi; al piano interrato non saranno conteggiati i locali di deposito, i vani tecnici, gli spogliatoi del personale.

In ogni caso la Slp fuori terra non conteggiabile ai sensi del precedente comma non potrà eccedere il 20% della Slp dell'intero edificio.

3. I parcheggi pertinenziali dovranno essere assicurati in ragione di 1 posto auto per camera e nella misura del 100% delle parti di albergo destinate a sala convegno e ristorante.

3.4. per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge sono esclusi dal computo della slp.

**Art. 48 Norme speciali per le attività commerciali**

---

1. Le presenti norme definiscono le attività commerciali come segue:
  - di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
  - di somministrazione di alimenti e/o bevande;
  - di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti che sono equiparate al commercio;

1.1 Si considerano **destinazioni d'uso commerciali** le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.

1.2 Si considerano **destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande** le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).

1.3 Si considerano **destinazioni equiparate al commercio** le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- centro fitness, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, SNAI e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;

- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate al presente punto o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive.

2. In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dall'art. 5, comma 4 delle presenti norme, e la Superficie di vendita (Sv) come definita dall'art. 5, comma 17 delle presenti norme.

3. Le attività commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato – esercizi fino a 250 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita suddivise in:
  - o medie strutture di vendita di primo livello da oltre 250 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv);
  - o medie strutture di vendita di secondo livello – esercizi con Sv da oltre 600 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv);
  - o medie strutture di vendita di terzo livello – esercizi con Sv da oltre 1.500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv);
- grandi strutture di vendita – esercizi con Sv più di 2.500 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv).

4. Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 4 luglio 2007, n. VIII/5054.

5. Nelle zone in cui è ammesso il commercio,;

- è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio;
- È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori, salvo diverse prescrizioni in zone specifiche.
- Nei casi in cui sono ammesse le medie strutture di vendita è ammessa la tipologia di Centro Commerciale, salvo diverse prescrizioni nelle singole zone.

6. Le merceologie si distinguono in alimentari e non alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente alla vendita di generi alimentari,;
- non alimentari quelle destinate esclusivamente alla vendita di generi non alimentari.

7. Non si considerano centri commerciali le strutture:

- con superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali non superiore a 250 m<sup>2</sup>;
- con accesso del pubblico ai singoli esercizi, anche se inseriti in un unico edificio, avvenga solo da pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro commerciale ceduti alla Pubblica Amministrazione);
- la cui unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

8. L'insediamento di nuove attività commerciali, o ampliamento di attività esistenti con aumento di SLP, cambio di zone commerciali, cambio d'uso da destinazioni non commerciali, sono subordinate a:

#### 8.1 Esercizi di vicinato

##### 8.1.1 in immobili esistenti con o senza opere edilizie

- verifica della viabilità di cui al successivo punto 9 solo nel caso di somministrazione di alimenti con slp > 150 mq;
- dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 e successivo punto 10, delle presenti norme, solo nel caso in cui l'insediamento dell'attività commerciale comporti un aumento della dotazione rispetto alla situazione esistente.
- attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui al precedente art. 19 nel caso nel caso sia necessaria la realizzazione di opere a carico del privato.

##### 8.1.2 in nuove costruzioni

- verifica della viabilità di cui al successivo punto 9
  - dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 delle presenti norme
  - dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme, attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui al precedente art. 19 nel caso nel caso sia necessaria la realizzazione di opere a carico del privato.
  
- 8.2 Media strutture di vendita di 1° livello
  - 8.2.1 in immobili esistenti con o senza opere edilizie
    - verifica della viabilità di cui al successivo punto 9
      - dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 e successivo punto 10, delle presenti norme, solo nel caso in cui l'insediamento dell'attività commerciale comporti un aumento della dotazione rispetto alla situazione esistente.
      - dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme, solo nel caso in cui l'insediamento dell'attività commerciale comporti un aumento della dotazione rispetto alla situazione esistente;
      - attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui al precedente art. 19 nel caso nel caso sia necessaria la realizzazione di opere a carico del privato.
  
  - 8.2.2 in nuove costruzioni
    - verifica della viabilità di cui al successivo punto 9
    - dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 delle presenti norme
    - dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme,
    - attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui al precedente art. 19
  
- 8.3 Medie strutture di vendita di 2° e 3° livello
  - 8.3.1 in immobili esistenti con o senza opere edilizie
    - verifica della viabilità di cui al successivo punto 9
    - dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 e successivo punto 10, delle presenti norme, solo nel caso in cui l'insediamento dell'attività commerciale comporti un aumento della dotazione rispetto alla situazione esistente
    - dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme, solo nel caso in cui l'insediamento dell'attività commerciale comporti un aumento della dotazione rispetto alla situazione esistente;
    - attuazione mediante Piano attuativo nel caso nel caso sia necessaria la realizzazione di opere a carico del privato
  
  - 8.3.2 in nuove costruzioni
    - verifica della viabilità di cui al successivo punto 9
    - dotazione di servizi pubblici di cui al precedente art. 20 delle presenti norme,
    - dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 21 delle presenti norme,;
    - attuazione mediante Piano attuativo

9. Nei casi previsti al precedente punto 8 la richiesta di insediamento di una attività commerciale deve essere accompagnata da una relazione che dimostri la sufficiente dotazione viaria del contesto e della adeguata viabilità di accesso entrata e di uscita.

Qualora la viabilità venga giudicata dal Comune inadeguata l'insediamento dell'attività commerciale non è ammessa.

Qualora la viabilità venga giudicata adeguabile, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del DPR 380/2001 l'insediamento dell'attività commerciale potrà avvenire solo mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui al precedente art. 19 , o Piano attuativo nei casi previsti nel precedente punto 8.

10. La dotazione di servizi pubblici a verde ed a parcheggio solo nel caso di esercizi di vicinato, di cui al precedente art. 20 delle presenti norme, può essere monetizzata, solo in presenza di adeguate condizioni del contesto tali da consentire la sostenibilità ambientale e funzionale dell'attività commerciale e solo nel caso di insediamento di attività commerciali in immobile esistente con o senza opere. ~~Non è monetizzabile la dotazione di servizi pubblici negli altri casi previsti.~~

11. L'insediamento di nuove attività commerciali, in immobili esistenti, subentranti ad attività commerciali esistenti, senza aumento di SLP, senza cambio di zone commerciali rispetto all'esistente, senza cambio d'uso da destinazioni non commerciali, nelle zone in cui sono ammesse dalle presenti norme, sono consentite.
12. E' consentita l'installazione di pergolati aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 5, punto 4, lettera k) esclusivamente di pertinenza alle attività commerciali che precedono la somministrazione di alimenti e bevande.
13. Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:
  - gli spazi pedonali porticati o meno su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
  - gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato;
  - collegamenti pedonali alberati o meno con i servizi pubblici sia esistenti che previsti;
  - gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli del pubblico, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalla vigenti disposizioni normative o prescritti da altro strumento di disciplina comunale, in relazioni alle particolari esigenze locali;
  - L'impegno a destinare ad uso pubblico gli spazi pedonali a verde attrezzato od a parcheggio.
14. L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso e con le funzioni urbane al contesto e solo:
  - al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
  - con la disponibilità documentata di aree a parcheggio pertinenziale pari al 100% della Slp.
  - Fermo restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti in cui si svolge tale attività.

---

**Art. 49            Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

---

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse articolazioni del territorio, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

---

**Art. 50            Impianti di ~~smaltimento~~trattamento rifiuti**

---

1. Gli impianti di trattamento rifiuti, ove ammissibili ai sensi della normativa vigente e del Piano Provinciale dei Rifiuti, sono autorizzati secondo le procedure di legge.
2. In ogni caso il PGT non prevede la localizzazione sul territorio comunale di nuovi impianti – fatta eccezione per le isole ecologiche, in ragione della sensibilità paesistica del territorio e della vulnerabilità della falda.
3. Eventuali discariche cessate, ai sensi di legge, non possono essere utilizzate per produzioni alimentari o zootecniche.

---

**Art. 51            Siti da assoggettare a bonifica**

---

1. Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.

2. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area.
3. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, devono essere effettuate indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali.

---

**Art. 52 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso**

---

1. Gli impianti di illuminazione esterna su aree pubbliche e/o private dovranno attenersi a quanto stabilito dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) ai sensi della L. R. n. 17/2000 e s. m. e i. e dal "Regolamento per la riduzione dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico e per la corretta illuminazione delle aree scoperte nel comune di Rezzato.

---

**Art. 53 Impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia**

---

**1. Cabine elettriche**

La realizzazione delle cabine di trasformazione è regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SIp e del Rc ammessi;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a 2,50 m salvo specifiche esigenze tecniche.

**2. Impianti fotovoltaici e solari termici**

Gli impianti solari e fotovoltaici sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con i criteri paesaggistici del PGT, in tutte le aree del territorio comunale. In generale i pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle falde di copertura, dovranno essere a basso impatto visivo, avere forme geometriche quadrate o rettangolari, avere superfici scure e non riflettenti, essere integrati nella copertura inclinata o complanari ad essa, senza strutture di sopraelevazione, con posizionamento di serbatoi e altri accessori non in vista.

È vietato collocare a terra i pannelli solari termici e/o fotovoltaici nell'ambito dei tessuti storici, a fianco degli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole e in contesti paesaggistici di rilevante interesse.

In particolare ai fini del rilascio del permesso di costruire, nel caso di nuova edificazione deve essere prevista:

- per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con una potenza minima di picco pari a 1 kWp, per ciascuna unità abitativa, commerciale, direzionale, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati artigianali e industriali, con superficie coperta fino a 200 mq la potenza di picco dovrà essere minimo di 3 kWp, mentre per quelli di superficie superiore a 200 mq la potenza di picco dovrà essere minimo di 6kWp.
- per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.

Per eventuali deroghe a tale obbligo si fa riferimento a quanto previsto dai punti 6,5 e 6,6 del D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008.

**3. Impianti per la produzione di biogas**

Gli impianti per la produzione di biogas sono autorizzati secondo le procedure del D. Lgs. n. 387/2003.

Non sono comunque ammessi impianti nei centri abitati o nelle aree a destinazione residenziale prevalente e a distanza inferiore di 500 m dai centri abitati medesimi,

#### **Art. 54 Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta**

1. Il piano si prefigge l'obiettivo di migliorare le condizioni di decoro urbano legate al sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di ogni altro genere di rifiuto differenziato destinato a raccolta e smaltimento da parte dell'azienda erogatrice del servizio.
2. Il regolamento edilizio dovrà disciplinare gli aspetti di maggior dettaglio della presente norma.
3. I progetti di nuove costruzioni realizzate mediante intervento diretto o piano attuativo dovranno prevedere appositi spazi di raccolta di proprietà privata condominiale, dimensionati secondo le esigenze e dotati dei requisiti igienico ambientali adeguati. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita un'agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.
4. I piani attuativi dovranno individuare gli spazi pubblici di raccolta.
5. L'amministrazione comunale dovrà prevedere sul territorio comunale punti di deposito secondo criteri concordati con il gestore del servizio.

#### **Art. 55 Indirizzi e provvedimenti finalizzati alla conservazione delle risorse naturali**

1. Il Comune di Rezzato attraverso gli strumenti di regolazione delle trasformazioni edilizie e territoriali promuove un modello di sviluppo sostenibile imperniato sul risparmio delle risorse energetiche naturali esauribili, incentivando l'utilizzo di energie rinnovabili, ciò anche per contenere gli effetti sull'ambiente sia per ciò che riguarda emissioni di CO<sub>2</sub> che la qualità dell'atmosfera, a tal fine ogni intervento edilizio deve rispettare le prescrizioni stabilite nel Regolamento Energetico Sostenibile vigente allegato al Regolamento Edilizio.

~~1. Il Comune di Rezzato favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso specifici provvedimenti di:~~

~~- incentivo fiscale, nella forma di riduzione di oneri, imposte, tassazioni da definire;~~

~~- incentivo economico, nella forma di cofinanziamenti, contribuzioni, agevolazioni da definire.~~

~~Tali disposizioni troveranno forma attraverso specifici provvedimenti da assumere, secondo le modalità e le prescrizioni stabilite dal Regolamento Energetico Sostenibile allegato al Regolamento Edilizio vigente.~~

~~2. Si stabilisce inoltre quanto segue in aggiunta a quanto stabilito del regolamento specifico citato al punto precedente si stabilisce quanto segue:~~

##### Certificazione energetica degli edifici

~~a) Tutte le nuove costruzioni, aventi caratteristiche tali da originale un nuovo organismo edilizio compiuto, aventi destinazione prevalente residenza, uffici, terziario, direzionale, commerciale, in qualsiasi ambito del territorio comunale, dovranno realizzate in modo da poter essere certificate almeno in classe B.~~

##### Riscaldamento

~~b)a) I sistemi di riscaldamento centralizzati dovranno essere muniti di sistemi di regolazione e contabilizzazione dei consumi per ogni unità immobiliare quale che sia la sua destinazione.~~

~~e)b) Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è prescritta l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.~~

##### Risorsa idrica

~~E' fatto l'obbligo di rispettare i contenuti del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2.~~

~~In particolare i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio esistente si dovrà prevedere:~~

~~a. dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua quali frangi getto, erogatori e riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;~~

~~b. la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;~~

- ~~e.a. negli edifici condominiali con più di **tre** unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, **prevedono-si deve prevedere** la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;~~
- ~~d. prevedere l'installazione per ogni utente finale di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;~~
- ~~e. prevedere per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione di vasche di invaso interrate, comunque accessibili solo a personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale. Tale disposizione assume carattere prescrittivo nei seguenti casi: piazzali scoperti di superficie maggiore di mq 1.000., coperture di edifici produttivi e/o commerciali con SC superiore a mq 2.000.~~
- ~~f. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e il rifacimento degli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.~~
- ~~g. Tutte le costruzioni di nuova realizzazione dovranno prevedere allo smaltimento in sito delle acque meteoriche.~~
- ~~h. Gli impianti di irrigazione dei giardini privati e pubblici di superficie superiore a m<sup>2</sup> **5.000** dovranno assicurarsi l'approvvigionamento idrico mediante pozzo privato.~~

#### Irraggiamento solare

I progetti edilizi di iniziativa privata e pubblica dovranno esplicitamente indicare i sistemi di protezione dall'irraggiamento solare quali: l'orientamento degli edifici, i sistemi di ombreggiamento ed altro, al fine di contenere l'utilizzo di sistemi di raffrescamento alimentati da energia elettrica.

#### Permeabilità dei suoli

I suoli permeabili, laddove indicati nelle norme generali di uso del suolo e particolari dei singoli provvedimenti edilizi saranno oggetto controllo in sede di accertamento dei requisiti di agibilità degli edifici e di verifiche periodiche e verifiche preliminari all'avvio di qualsiasi provvedimento edilizio, e verifiche periodiche a costruzione ultimata.

#### Certificazione energetica

~~Tutte le nuove costruzioni destinate a residenza ed attività terziarie e direzionali, da costruire all'interno dei piani attuativi approvati successivamente all'approvazione del PGT, dovranno avere caratteristiche costruttive, sistemi di risparmio e adottare sistemi di produzione di energia tali da consentire ai nuovi edifici di essere certificati in Classe B. Le prescrizioni di cui ai precedenti punti sono estese a tutte le costruzioni il cui inizio lavori sia datato successivamente alla scadenza del 365 giorno dell'avvenuta approvazione del PGT~~

Tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno avere caratteristiche costruttive, sistemi di risparmio e adottare sistemi di produzione di energia tali da consentire ai nuovi edifici di essere certificati in Classe A.

Tale obbligo sarà recepito dalla convenzione urbanistica ed il rilascio dell'agibilità degli edifici è condizionato al rispetto dell'impegno assunto.

#### Produzione di energia da fonti rinnovabili

~~Si applicano i disposti del D.Lgs. 192/2005 attuativo della direttiva 2002/91/CE smi. compreso D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8745.~~

3. Gli interventi finalizzati agli obiettivi di cui al presente articolo sono comunque sempre condizionati all'acquisizione di un parere di fattibilità in relazione alla specificità dei luoghi, all'esistenza di vincoli di natura ambientale, paesaggistica.

### **Art. 56 Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche**

1. Tutte le nuove costruzioni dovranno avere verificati i requisiti di accessibilità e visitabilità secondo le disposizioni vigenti.

2. I piani attuativi dovranno dimostrare l'esistenza dell'accessibilità tra gli spazi comuni e pubblici posti all'interno del perimetro del PA e le aree esterne.
3. In caso di cambio d'uso in assenza di opere, il requisito dell'accessibilità deve essere dichiarato al momento della denuncia.
4. Non sono comunque ammessi i cambi d'uso all'interno di costruzioni ove non sia possibile realizzare il completo abbattimento delle barriere architettoniche.  
Non è ammessa l'alterazione di spazi pubblici (con realizzazione di rampe o simili) al fine del superamento delle barriere di edifici privati. Solo in presenza di spazi pubblici di rilevanti dimensioni, e privi di particolari caratteristiche, è ammessa la formazione di un manufatto finalizzato al superamento di modeste differenze di quota, di disegno molto curato, e posizionato in maniera da non procurare alcun impedimento alla continuità degli spazi di transito pedonali.

#### **Art. 57            Recinzioni**

---

1. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttiva, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.
2. L'amministrazione comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.
3. Fermo restando quanto sopra:
  - Per il tessuto storico si rinvia a quanto disciplinato all'art. 26.
  - Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a 200 cm di altezza, con una parte cieca non superiore a 70 cm calcolata dalla quota del terreno sistemato. Sono ammesse recinzioni diverse quando conseguano uno studio ambientale con propria dignità architettonica e che non determinino contrasto con l'ambiente circostante.
  - Nel tessuto consolidato o nelle aree in trasformazione prevalentemente residenziali sono ammesse recinzioni lungo le strade e di suddivisione dei lotti con le medesime caratteristiche del tessuto consolidato.
  - Al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento continuo e cieco.
  - Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni murarie fino a 220 cm purché con aspetto decoroso.
4. Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di 1,50 m.  
Nel caso di realizzazione di recinzioni in muratura piena, quale che sia l'altezza, ove ammesse, dovranno essere arretrate dal confine di proprietà in modo da assicurare la possibilità di piantumazione con alberi, arbusti e siepi.
5. Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze dai confini di proprietà.  
Tale dispositivo trova applicazione nel caso in cui l'altezza del muro di contenimento sia superiore a 50 cm rispetto al terreno confinante. Si precisa altresì che il presente dispositivo trova efficacia solo nel caso di realizzazione di nuovi muri di confine e di contenimento. Ove tale situazione preesista, le nuove costruzioni da realizzare nel lotto adiacente non assumeranno tale dispositivo come vincolante ai fini del rispetto delle distanze.
6. Non è mai ammesso l'utilizzo di materiali quali arelle, teli in plastica, reti in materiale sintetico applicate alle recinzioni.

**Art. 58 Ricostruzioni**

---

1. E' ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo.
2. La ricostruzione è ammessa con permesso di costruzione. Se assentita dovrà produrre l'integrale ricostruzione dell'edificio crollato con eliminazione delle porzioni estranee all'impianto storico preesistente.

**Art. 59 Rete ecologica provinciale**

---

1. Il piano assume le raccomandazioni illustrate nella relazione generale del progetto della rete ecologica provinciale e locale inerenti i diversi ambiti interessanti nel territorio comunale rappresentati nella tavola C2 del DdP.
2. Il Piano inoltre rinvia alla tavola P4 del PdR con la quale si individua la mappa dei vincoli, delle attenzioni, delle azioni, volte alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale comunali. Gli ambiti individuati sono oggetto di disciplina specifica alla quale la legenda rinvia per ciò che attiene le disposizioni di natura vincolante od orientativa.
3. Si precisa che i tracciati della rete ecologica non corrispondono necessariamente a componenti fisiche del territorio. Essi corridoi, peraltro, indicano la necessità -nel caso che eventuali trasformazioni siano ammesse-, di operare con la necessaria attenzione al fine di salvaguardarne, ruolo, funzioni, riconoscibilità.  
La mappa strategica costituisce altresì il riferimento principale per l'applicazione di quanto disposto dall'art. 10 delle presenti NTA, anche in applicazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005.
4. Le attività trasformative del territorio, in particolare quando siano collocate in ambiti delicati e sensibili, sia che trattasi di opere pubbliche che di opere private, dovranno essere accompagnate da ogni tipo di accorgimento atto ad assicurare continuità di rete ecologica e limitazione degli impatti (impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica secondo le tecniche e le modalità di costruzione indicate dal "Quaderno di Ingegneria Naturalistica" – DGR 01/07/1997 n. 6/29567 e DGR 29/02/2000 n. 6/48740, continuità dei percorsi faunistici).
5. Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza dei passaggi necessari a deframmentare l'ostacolo rappresentato dalla realizzazione delle grandi infrastrutture che possono costituire barriera fisica alla continuità delle rete ecologica.

**Art. 59 bis Invarianza Idraulica**

---

1. Ai sensi dell'Allegato C del R.R. n°7 del 23 Novembre 2017 (approvato con D.G.R. X/7372 del 20/11/2017) "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'Art. 58 bis della L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio)" il Comune di Rezzato è inserito in area a media criticità idraulica "B" (Art. 7 del R.R. 7/2017).

2. Il Comune deve aggiornare il Regolamento Edilizio Comunale previa predisposizione del "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" e dello "Studio comunale di gestione del Rischio Idraulico" (comma 7).

3. Nelle more dell'aggiornamento del regolamento edilizio di cui al punto precedente, gli interventi che comportano In generale trasformazione del suolo ed aumento delle superfici impermeabilizzate con conseguente aumento del carico idrogeologico, ed in ogni caso di interventi come descritti all'art.3 ed art. 6 (comma 1, lettere a, b, c) del Regolamento Regionale sono subordinati alla predisposizione di un progetto di invarianza idraulica e idrologica, redatto conformemente alle disposizioni del R.R. stesso e, in particolare, secondo i contenuti di cui all'Art. 10, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, che deve tenere conto delle precisazioni di cui al successivo art. 64 bis.

4. in ogni caso qualora gli interventi prevedano lo smaltimento delle acque superficiali nel sottosuolo devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica che verifichi in maniera puntuale la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche locali (permeabilità dei terreni, presenza e soggiacenza di eventuali falde superficiali).

## TITOLO IX - NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### Generalità

---

1. Con riferimento ai criteri descritti nella Deliberazione della Giunta Regionale n° [9/2616 del 30 novembre 2011 8/7374 del 2008](#), in applicazione [dell'art. 57](#) della L.R.12 del 11/03/2005, il territorio in esame è stato suddiviso in quattro classi di fattibilità geologica, tenuto conto dei singoli aspetti litologici, geomorfologici, idrogeologici, pedologici e geotecnici.

La Carta della [fattibilità geologica per le azioni di piano Fattibilità per l'Applicazione delle Norme Geologiche di Piano](#) è stata realizzata in scala 1:5.000 per l'intero territorio. (Tavv. P04-T09a/P04-T09b).

Le classi vengono distinte in sottoclassi in funzione di diversi fattori e problematiche che interessano il territorio o dei vincoli esistenti, che vengono di seguito elencati:

- \* rischio idraulico e processi erosivi derivanti dalla rete idrografica.
- \* acclività dei versanti.
- \* instabilità di versanti.
- \* terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.
- \* vulnerabilità della falda acquifera

2. La metodologia di attribuzione della classe di fattibilità ha previsto, in accordo con la D.G.R. [8/7374/2616/2011](#), una classe d'ingresso determinata in base alla Tab.1 riportata nella stessa delibera, in funzione delle problematiche caratterizzanti ciascun poligono della Carta di Sintesi ed alcuni degli ambiti soggetti a vincolo.

Nella sovrapposizione di aree omogenee per pericolosità/vulnerabilità all'interno dei poligoni della Carta di Sintesi si è tenuto conto di eventuali interazioni fra i fenomeni nell'attribuzione della classe di fattibilità. In assenza di tale interazione si è riportata in carta la classe più limitativa. Talora si è ritenuto di precisare la coesistenza di problematiche a valenza differente all'interno di una stessa classe di fattibilità.

Per ogni sottoclasse nella descrizione vengono elencate le limitazioni più significative.

3. Le caratteristiche sismiche del territorio trovano riscontro nelle Classi di Pericolosità Sismica, derivanti dall'applicazione delle procedure di 1° livello e, ove necessario, di 2° livello. Le aree individuate sono state riportate nella Carta di Fattibilità Geologica mediante apposita retinatura.

**Laddove la sottoclasse di fattibilità istituita coincida con aree retinate in relazione alla pericolosità sismica locale, si dovranno adeguatamente considerare le relative normative e/o prescrizioni di seguito riportate.**

**Sono state infine definite le norme relative ai vincoli di carattere geologico ai sensi della D.G.R. [9/2616 del 30/11/2011 8/7374 del 28/05/2008](#), attribuite agli ambiti definiti nella Carta dei Vincoli, cui non corrisponde una specifica classe di fattibilità geologica. Si raccomanda pertanto la consultazione della Carta dei Vincoli (Tav. P04-T08a/P04-T08b).**

### Norme di piano per la fattibilità geologica

---

Sono state istituite **le classi di ~~fattibilità~~ fattibilità geologica** di seguito elencate partendo dalle classi più elevate cui corrispondono le limitazioni più gravi.

### 61.1. CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere volte al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08 e successive revisioni.

**Vengono assegnate alla classe 4 anche le normative di vincolo relative alle "Zone di tutela assoluta dei pozzi comunali", evidenziate al cap. 6.2, cui si rimanda per ogni dettaglio prescrittivo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (Tav. P04-T08a/P04-T08b).**

Sono state individuate diverse sottoclassi di seguito elencate, in funzione degli ambiti riconosciuti:

**~~CLASSE 4A - Area di pertinenza di corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica - Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrografico principale "A" e minore "B".~~**

~~L'istituzione di una fascia di rispetto per i corsi d'acqua è già prevista dall'Art.96 della L.523/1904. La recente legislazione in materia (L.R. 1/2000 e D.G.R. 7/7868) richiede la definizione di fasce di tutela del reticolo idrico principale e minore, adeguatamente normate.~~

~~Questa sottoclasse, in cui la restrizione della fattibilità va soprattutto intesa a tutela del reticolo idrografico naturale, è rappresentata dalla "Fascia ad Alto Grado di Tutela" istituita nell' "Individuazione del reticolo idraulico del Comune di Rezzato redatto ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25/01/02".~~

~~Per le "Norme generali di tutela dei corsi d'acqua" e per le "Norme per le fasce di rispetto ad alto grado di tutela" si rimanda al citato Elaborato Tecnico Normativo. Per le opere soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico dovranno essere prodotte documentazioni ed elaborati in adempimento alle normative vigenti. Nello stesso Elaborato Tecnico sono inoltre segnalate alcune relazioni specialistiche da fornire a seconda della tipologia d'intervento.~~

**CLASSE 4B-4a - Aree caratterizzate da fenomeni di dissoluzione carsica (doline)**

Le limitazioni d'uso sono legate al rischio di crolli della volta di cavità carsiche, alla vulnerabilità idrogeologica degli acquiferi e alle forme del paesaggio che caratterizzano queste aree.

Nelle aree di dolina e di inghiottitoio non è consentita alcuna tipologia di attività, se non quanto consentito dalle normative generali di classe 4.

**4b - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) esterne al centro edificato. CLASSE 4C — Aree a rischio idrogeologico elevato “R3” in aree esterne al centro edificate**

**(Zona I all.4.1-elab.2 del P.A.I. - Del. A.B 18/2001; ex area L 267/98).**

In questa sottoclasse si hanno gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso. Tenuto conto infatti della tipologia di rischio (elevata probabilità di subire allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 20 e 50 anni) evidenziata e di quanto disposto dalla D.G.R. n° 7/7365, le aree perimetrate possono essere classificate all'interno di una Classe 4 di Fattibilità con gravi limitazioni.

All'interno di queste aree valgono le norme previste dall'art.51, comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI.

**CLASSE 4cD - Aree di cava in roccia dismesse e contraddistinte da fronti di scavo in roccia subverticali e/o da estesi e potenti accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario. - Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti**

In questa sottoclasse sono consentiti esclusivamente interventi di recupero o di protezione mediante tecniche adeguate di consolidamento dei versanti e/o rimovimentazione dei materiali di riporto con risagomatura dei pendii.

La realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.).

La fase di progettazione dovrà essere supportata da studi geomeccanici e geotecnici finalizzati alla valutazione delle condizioni locali di stabilità delle scarpate naturali o artificiali e/o dei fronti di scavo ed alla predisposizione delle tipologie d'intervento più adatte.

In particolare per le pareti soggette a fenomeni di crollo tali studi comprenderanno rilievi geomeccanico-strutturali e geomorfologici di dettaglio ~~nonché~~ simulazioni numeriche del fenomeno di caduta massi, con lo scopo di creare un modello che permetta di fare delle previsioni sul comportamento cinematico di singoli blocchi rocciosi distaccatisi dal versante. La relazione geologica e geotecnica dovrà fornire indicazioni sulle opere da porre in atto, dimensionando i vari interventi proposti (valli, reti, ecc.). Dovranno in particolare essere definiti i seguenti punti:

- ricostruzione dell'assetto strutturale dell'ammasso roccioso soggetto a fenomeni di distacco
- rilievi geomeccanici di dettaglio finalizzati alla classificazione della qualità dell'ammasso roccioso.
- stima del volume unitario dei blocchi rocciosi potenzialmente in distacco
- determinazione e perimetrazione delle aree a rischio caduta massi e del limite di espansione potenziale dei crolli rocciosi
- definizione e dimensionamento delle opere proposte (difese attive o passive)

In ogni caso gli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dal D.M.LL.PP. 14/01/2008 per eventuali singoli interventi, dovranno evidenziare in maniera particolareggiata l'assetto strutturale del substrato roccioso e morfologico del sito, ~~nonché~~ lo spessore di eventuali materiali di riporto. Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei luoghi, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di bonifica del dissesto e/o di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare di quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo e/o di consolidamento del versante. Si potrà valutare la necessità di predisporre una rete di monitoraggio dei dissesti (capisaldi, inclinometri, ecc.).

Eventuali interventi di rimodellamento del terreno (riprofilatura) potranno essere consentiti solo se finalizzati alla bonifica dei dissesti e/o alla messa in sicurezza del versante.

## 61.2. CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate consistenti ~~limitazione~~ limitazioni alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Laddove possibile sono state definite, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del poligono individuato, alcune prescrizioni inerenti gli eventuali interventi urbanistici, le opere di mitigazione del rischio e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In altri casi sono stati definiti i supplementi d'indagine (finalità, tipologia, problematiche da approfondire, ecc.) da eseguire per la verifica della compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale. A seguito della realizzazione delle indagini richieste potranno essere individuate le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08.

~~Vengono assegnate alla classe 3 anche le normative di vincolo relative alla "Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali". Le relative norme sono evidenziate al cap. 6.2, cui si rimanda per ogni dettaglio prescrittivo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (Tav. P04-T08a/P04-T08b).~~

In base ai fenomeni riconosciuti, sono state istituite delle sottoclassi specifiche, di seguito descritte:

### ~~CLASSE 3A – Fascia di competenza consortile del reticolo idrico minore "D"~~

~~Queste aree hanno un significato particolare, in quanto non rappresentano una fascia di "tutela", ma attribuiscono la "competenza" al Consorzio di Bonifica Medio Chiese (inserito all'allegato D della D.G.R. 7/7868 e successive modifiche), demandando alle specifiche normative le attività vietate e/o soggette ad autorizzazione.~~

~~Per la normativa di riferimento si rimanda all'Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico, eseguito dal Comune di Rezzato in collaborazione con il Consorzio Medio Chiese.~~

### ~~3a – Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interne al centro edificato valutate a rischio elevato R3. CLASSE 3B – Aree a rischio idrogeologico elevato "R3" in aree interne al centro edificato (Zona I all.4.1-elab.2 del P.A.I. - Del. A.B 18/2001; ex area L 267/98).~~

In questa sottoclasse si hanno consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso. Tenuto conto infatti della tipologia di rischio (media probabilità di subire allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 20 e 50 anni) evidenziata e di quanto disposto dalla D.G.R. n° 7/7365 del 2001, le aree perimetrate possono essere classificate all'interno di una Classe 3 di Fattibilità con consistenti limitazioni.

La realizzazione ed il collaudo degli interventi previsti per l'attenuazione e/o eliminazione delle situazioni di rischio idraulico potrà consentire una differente valutazione del rischio.

All'interno di queste aree valgono le norme di cui al successivo articolo 62, punto 1 delle presenti norme.

### CLASSE 3b – Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti lungo il Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) tratte dal PGRA.

In queste aree:

- Eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede del rilascio del titolo edilizio. Tale

studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);

- è vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati o seminterrati;
- va garantita l'applicazione di misure volte al rispetto dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla salvaguardia del territorio;
- le eventuali trasformazioni devono essere progettate e realizzate con modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
- gli eventuali interventi devono essere progettati in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

### **CLASSE 3C-c – Aree di cava di calcari e carbonati, di pietre ornamentali e di ghiaia e sabbia inserite nel Piano Provinciale Cave:**

**A.T.E. c01 (ex ATE n.1), c02 (ex ATE n.2), o04 (ex ATE 4), o05 (ex ATE 5), g25 (ex ATE 25).**

In questa sottoclasse gli interventi sono disciplinati dalla vigente legislazione Piano Cave Provinciale (D.C.R. VIII/582 2008 – D.C.R. VII/1114 2004) e dalle NTA del PGT.

Gli eventuali interventi dovranno essere accompagnati da un progetto di recupero corredato da uno studio geologico-geotecnico, eseguito in prospettiva sismica, comprovante la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche ed idrogeologiche delle aree. Gli interventi di rimodellamento della superficie topografica, finalizzati al recupero delle aree, dovranno prevedere la verifica delle condizioni di stabilità dei pendii o dei fronti di scavo, eseguiti in prospettiva sismica secondo le prescrizioni di legge vigenti.

La realizzazione di edifici dovrà essere preceduta da indagini geognostiche finalizzate al riconoscimento delle litologie presenti, alla ricostruzione degli spessori di eventuali materiali di riporto e alla caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica dei terreni di fondazione. Infine dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e su quelle in affioramento delle attività potenzialmente idroinquinanti per la cui realizzazione dovrà essere prevista, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo.

### **CLASSE 3D-3d – Aree di cava di ghiaia e sabbie dismesse e aree di discarica autorizzate**

In questa sottoclasse potranno essere consentite tutte le tipologie d'intervento, se corredate da progetti di recupero, accompagnati da una relazione geologica comprovante la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche ed idrogeologiche delle aree (D.Lgs. 152/06 e D.M.LL.PP.14/01/08), ed approvati dalle Autorità e dagli Enti Competenti.

Gli interventi di rimodellamento della superficie topografica, finalizzati al recupero delle aree, dovranno prevedere la verifica delle condizioni di stabilità dei pendii o dei fronti di scavo, eseguiti in prospettiva sismica secondo le prescrizioni di legge vigenti.

La realizzazione di edifici dovrà essere preceduta da studi geologici che dovranno essere eseguiti ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, e quindi supportati da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

**Particolare attenzione dovrà essere posta al riconoscimento delle litologie presenti, alla ricostruzione degli spessori di eventuali materiali di riporto e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Si ritiene, a tal fine, opportuno che le indagini comprendano, in caso di nuova edificazione, almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua e del loro livello piezometrico.**

**CLASSE ~~3E~~3e – Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranea.**

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

**CLASSE ~~3F~~3f – Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi.**

In questa sottoclasse si hanno limitazioni alla modifica della destinazione d'uso derivanti dalla presenza di versanti con inclinazioni da medie ad elevate, anche se non direttamente interessati da fenomeni di instabilità.

Sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica
- opere di urbanizzazione

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- nuovi interventi edificatori
- gli interventi di viabilità privata
- interventi di ricostruzione
- attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (scavi esplorativi, rilievi strutturali, sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Si raccomanda di preservare l'equilibrio naturale del pendio. A tal fine dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio. L'accumulo di eventuali materiali di riporto dovrà necessariamente prevedere opere di contenimento al piede o specifiche tecniche realizzative (terre armate, ecc.).

**CLASSE ~~3G~~3g – Aree poste a valle di zone soggette a fenomeni gravitativi o caduta massi.**

In questa sottoclasse si hanno limitazione alla destinazione d'uso delle aree in relazione alla possibilità che possano verificarsi fenomeni di crollo e/o rotolamento di massi e di sassi provenienti dai fronti di scavo e dalle pareti rocciose sovrastanti.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione
- gli interventi di viabilità pubblica
- nuovi interventi edificatori
- gli interventi di viabilità privata
- attività produttive

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso **subordinata** alla predisposizione relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (scavi esplorativi, rilievi strutturali, sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno, che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità e di protezione da eventuali fenomeni di caduta massi, ed alla regimazione delle acque superficiali.

In particolare si richiede per i nuovi interventi la progettazione di opere di difesa dalla caduta massi, idoneamente ubicate e dimensionate, mediante l'esecuzione di studi di dettaglio.

Tali studi comprenderanno rilievi geomeccanici-strutturali e geomorfologici di dettaglio ~~nonché~~ nonché simulazioni numeriche del fenomeno di caduta massi, con lo scopo di creare un modello che permetta di fare delle previsioni sul comportamento cinematico di singoli blocchi rocciosi in distacco.

Dovranno in particolare essere definiti i seguenti punti:

- ricostruzione dell'assetto strutturale dell'ammasso roccioso soggetto a fenomeni di distacco
- stima del volume unitario dei blocchi rocciosi potenzialmente in distacco
- stima delle traiettorie di caduta più probabili o più sfavorevoli, tenuto conto della morfologia del versante rispetto al sito d'intervento
- determinazione e delimitazione delle aree a rischio caduta massi e del limite di espansione potenziale dei crolli rocciosi
- definizione e dimensionamento delle difese attive o passive

Il dimensionamento delle opere di difesa dalla caduta massi dovrà quindi dettagliatamente definire la loro tipologia e le dimensioni idonee ad intercettare i blocchi, ~~nonché~~ nonché le caratteristiche tecniche indispensabili ad assorbire e/o dissipare l'energia d'impatto stimata.

Si auspica in ogni caso che l'eventuale esecuzione di opere di protezione venga valutata anche per l'edificio esistente, previa verifica della funzionalità ed idoneità delle opere provvisorie esistenti.

### **CLASSE ~~3H~~ 3h - Area caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.**

La presenza in superficie di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi argillosi colluviali e materiali di riporto) può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di bonifica.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- interventi di rimodellamento del terreno
- interventi di viabilità
- attività produttive
- nuove edificazioni
- interventi di ricostruzione
- ampliamenti in planimetria
- ampliamenti in elevazione

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (scavi esplorativi, sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti. al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

### 61.3. CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe sono comprese zone con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per gli ambiti assegnati a questa classe sono stati indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08 e successive revisioni.

E' stata individuata la seguente sottoclasse:

**CLASSE 2 – Area a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interna al centro edificato valutata a rischio medio R2, area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 e zona esondabile Em del PAI CLASSE 2 – Aree a rischio idrogeologico medio “R2”**

**(Zona I all.4.1-elab.2 del P.A.I. - Del. A.B 18/2001; ex area L 267/98).**

In questa sottoclasse si hanno modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso. Tenuto conto infatti della tipologia di rischio (media probabilità di subire allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 20 e 50 anni) evidenziata e di quanto disposto dalla D.G.R. n° 7/7365, le aree perimetrate possono essere classificate all'interno di una Classe 2 di Fattibilità con consistenti limitazioni.

In queste aree è vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati o seminterrati.

Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio, al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano penetrare negli edifici stessi. All'interno di queste aree valgono le norme di cui al successivo articolo 62, punto 2 delle presenti norme.

### 61.4. CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazione d'uso.

E' stata individuata la seguente sottoclasse:

#### **CLASSE 1 - Area di pianura.**

In questa classe ricadono le aree per le quali non esistono controindicazioni di carattere geomorfologico (aree pianeggianti, stabili), idrogeologico (assenza di acquiferi ad elevata vulnerabilità in funzione soprattutto della sua elevata soggiacenza e della presenza di intercalazioni di livelli fini all'interno della sequenza alluvionale), o geotecnico (terreni di fondazione con buone caratteristiche geotecniche) per l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso.

Si raccomanda che anche in questa classe, così come su tutto il territorio comunale, che gli interventi siano corredati da una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/08 e basata su adeguate indagini geognostiche di dettaglio mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area. Si dovrà sempre verificare la presenza in superficie di eventuali unità geotecniche scadenti o materiali di riporto e dovranno eventualmente essere attuati idonei approcci progettuali.

**Art. 62 Aree all'interno del perimetro del centro edificato, ricadenti in "Zona I a rischio idrogeologico molto elevato" di cui al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.**

---

Il presente articolo interessa tutti gli interventi all'interno del Perimetro del Centro Edificato, così come individuato dalla Legge n. 865/71 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 29 novembre 2001, ricadenti nella perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) evidenziata nella cartografia allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29 novembre 2001, nonché nelle aree delimitate nell'atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici (allegato 4.1 all'Elaborato 2 del PAI).

1. Aree classificate a rischio idrogeologico molto elevato **R3**.

Trattasi di aree classificate "a rischio idrogeologico molto elevato R3", potenzialmente interessate da inondazioni in occasione di eventi pluviometrici con tempo di ritorno compreso tra i 20 e 50 anni, nelle quali si applicano le prescrizioni di seguito indicate:

1.1. Disciplina della nuova edificazione

Modalità di intervento

E' vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, depositi, sottonegozi, ecc.).

1.2. Disciplina per gli edifici esistenti

Modalità di intervento

1.3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse.

1.4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

1.4.1. *Piano Interrato:*

I cambiamenti di destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, possono essere accettati solo se questi comportino una riduzione del valore dei beni esposti e/o una diminuzione della vulnerabilità.

Le modifiche d'uso, che comunque non devono comportare permanenza di persone, devono prevedere sistemi per una facile evacuabilità delle aree esondabili anche in corso di evento.

La messa in sicurezza dei piani interrati esistenti potrà avvenire anche tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, senso di apertura delle porte, ecc.). Non è consentita la realizzazione di un'arginatura globale della proprietà che comporti una totale eliminazione dell'area esondabile.

A titolo esemplificativo: gli impianti interni (elettrici, idrici, ecc.) devono essere impostati in modo tale da ridurre, o comunque non aumentare, la vulnerabilità. Gli scarichi fognari devono essere attuati in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti e i pericoli per i residenti.

1.4.2. *Piano Terra:*

Il cambio d'uso dei piani terreni è ammesso solo se questo comporta una diminuzione della vulnerabilità, certificata da una Perizia Idraulica asseverata a firma di Professionista abilitato; la stessa dovrà prevedere sistemi per una facile evacuabilità delle aree esondabili anche in corso di evento.

La messa in sicurezza dei piani terreni esistenti potrà avvenire anche tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, senso di apertura delle porte, ecc.). Non è consentita la realizzazione di un'arginatura globale della proprietà che comporti una totale eliminazione dell'area esondabile.

A titolo esemplificativo: gli impianti interni (elettrici, idrici, ecc.) devono essere impostati in modo tale da ridurre, o comunque non aumentare, la vulnerabilità; le prese di corrente e le canaline siano situate oltre il metro di altezza da terra. I motori elettrici (lavatrici, lavastoviglie, macchine industriali, ecc.) andranno opportunamente sollevati da terra.

Gli scarichi fognari devono essere attuati in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti e i pericoli per i residenti.

#### 1.4.3. Disposizioni generali

Per gli edifici ad uso residenziale la quota di calpestio del Piano terra, laddove possibile, dovrà essere impostata a non meno di 30 cm. rispetto alla quota 0.0 della strada pubblica; non è in ogni caso consentito l'abbassamento della quota di pavimento esistente.

## 2. Aree classificate a rischio idrogeologico **R2**

Nelle aree poste all'interno del Perimetro del Centro Edificato caratterizzato da "un livello di rischio idrogeologico R2, per le quali sono possibili danni minori agli edifici ed alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio-economiche" per le categorie di intervento "Nuove costruzioni – Ristrutturazioni – Cambi destinazioni d'uso", limitatamente ai piani Terra e piani Interrati, si dovranno recepire le seguenti prescrizioni:

Relativamente ai piani interrati

- Non è ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati;
- non è ammesso il cambio d'uso dei locali interrati che comporti la permanenza di persone e devono essere previsti sistemi che garantiscano una facile evacuabilità delle aree esondabili anche in corso di evento.

### 2.1. Relativamente ai piani fuori terra

Dovranno essere previsti accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie di accesso delle acque all'edificio (ad esempio: finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli delle autorimesse, senso di apertura delle porte, ecc.) al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiali possano penetrare negli edifici stessi

La rete fognaria deve essere progettata e realizzata in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti e i pericoli per i residenti.

## 3. Pianificazione attuativa

Fermo restando quanto stabilito ai precedenti punti, congiuntamente alla documentazione richiesta dal Piano Attuativo dovrà essere predisposta una Perizia Idraulica asseverata a firma di Professionista abilitato dalla quale si riscontri che l'intervento non è in contrasto con la normativa vigente in materia e con l'illustrazione delle misure di mitigazione delle condizioni di rischio da attuarsi da parte del soggetto attuatore.

## 4. Liberatoria

In tutti i casi richiamati dovrà essere presentato, da parte del soggetto proprietario e dagli aventi causa, un "Documento Liberatorio" che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali futuri, danni a cose ed a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato; tale prescrizione si applica ad ogni trasferimento di proprietà.

## Art. 63 Rischio sismico

### 63.1 Classificazione sismica Regionale

Il territorio di Rezzato è stato classificato in zona sismica 2 con la DGR 14/10/2014 n. X/2487. Qualsiasi intervento edilizio è soggetto al DM 14/01/2008 ed alla L.R. 33/2015.

### 63.2 Pericolosità sismica locale (psl)

Alle problematiche descritte per le classi di fattibilità si associano su quasi tutto il territorio comunale fattori predisponenti a potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati ad effetti d'instabilità (scenari Z1c) o di cedimenti e/o liquefazione (scenari di PSL Z2), ad effetti litologici (scenari di PSL Z4a-Z4b-Z4d) e morfologici (scenari di PSL Z3a-Z3b).

**Gli scenari con obbligo di approfondimento di 3° livello (L.R.12/05) sono riportati con idonea retinatura nella Carta di Fattibilità.**

#### 63.2.1 Scenari PSL Z1c e Z2 - Scenari Z3b con Fa di sito > Fa di soglia

##### Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello (l.r.12/05)

Le aree cui corrispondono scenari PSL Z1c e Z2 e scenari Z3b con Fa di sito > Fa di soglia richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello (paragrafi 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3 dell'All.5 alla D.G.R. [9/2616 del 30/11/2011](#)~~8/7374 del 28/05/2008~~).

Nel caso di scenari Z1c e Z2 tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da eliminare eventuali terreni di fondazione non idonei o disomogenei o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, intestate in corrispondenza delle unità litostratigrafiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti ai cedimenti dei terreni.

#### 63.2.2 Scenari PSL Z4d:

##### Aree a potenziale amplificazione litologica con valori locali di -Fa di sito > Fa di soglia (per edifici con periodo 0,1 s-0,5 s):

##### OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO

(D.G.R. ~~8/7374 / 20089/2616/2011~~) "SITO-SPECIFICA" PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO

ovvero

OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.

Per alcune le aree che ricadono in scenari di PSL Z4d, le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che i parametri sismici della normativa più recente (D.M.14/01/08 e O.P.C.M. 3519 del 27/04/2006), relativi alla categoria di sottosuolo definita in base alle indagini sismiche in situ, risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica litologica per edifici con periodo compreso tra 0.5 s e 1.5 s, essendo Fa di sito < Fa di soglia comunale. Al contrario **per edifici con periodo compreso tra 0.1 s e 0.5 s risulta Fa di sito > Fa di soglia comunale, e quindi i parametri sismici normativi non risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione litologica.**

Si richiede, pertanto:

- la determinazione della categoria di sottosuolo mediante indagini geognostiche in sito con acquisizione di dati sismostratigrafici (sismica in foro o di superficie)
- l'applicazione "sito-specifica" della metodologia prevista dall'All.5 alla D.G.R. ~~8/7374/20089/2616/2011~~ (approfondimento di 2° livello) al fine di definire la categoria di sottosuolo idonea a preservare dai possibili effetti di amplificazione litologica.

In alternativa risulta necessaria l'applicazione di una procedura di 3° livello ai sensi della D.G.R. [8/7374/20089/2616/2011](#) (All. 5 paragrafo 2.3.3).

### 63.2.3 Scenari PSL Z3a - Z3b con Fa di sito < Fa di soglia - Z4a - Z4b

#### Aree a potenziale amplificazione morfologica e/o litologica con valori di fa di sito < fa di soglia

Tutte le analisi di 2° livello eseguite presso i "siti-campione" hanno permesso di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 – OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici [risultano](#) sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

Gli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dal D.M. 14/01/08, per i singoli interventi dovranno essere comunque condotti in prospettiva sismica; si raccomanda particolare attenzione nella definizione della Categoria di Sottosuolo, sulla base di indagini geognostiche in situ con acquisizione di dati sismostratigrafici.

Si richiede altresì che in aree Z4a e Z4b, in caso di definizione di una Categoria di Sottosuolo C-D-E, si proceda all'applicazione sito-specifica dell'analisi di 2° livello (All. 5 della D.G.R. [9/2616 del 30/11/20118/7374 del 28/05/2008](#)) al fine di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 – OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

### 63.2.4 Attività di cava

Per gli ambiti oggetto di attività di cava attive o dismesse risulta difficile identificare in maniera precisa eventuali strutture morfologiche o litologiche in grado di provocare effetti di amplificazione sismica (instabilità, cedimenti, scarpate, ecc.). Si ritiene opportuno che eventuali interventi localizzati entro tale perimetro, approfondiscano nel dettaglio il riconoscimento di eventuali scenari di pericolosità sismica, con applicazione di analisi di 1° e 2° livello e laddove necessario di 3° livello ai sensi dell'All.5 della D.G.R. [9/2616 del 30/11/20118/7374 del 28/05/2008](#).

## Art. 64 Normative di vincolo per la salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile

### 64.1 Zona di Tutela Assoluta (ZTA) dei pozzi comunali di Rezzato e della Sorgente Molinetto di Botticino.

Con riferimento alle disposizioni di legge vigenti (Art.21 comma 4 del D. Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs 258/00) i pozzi comunali vengono circoscritti da una zona perimetrale circolare con raggio di 10 m definita di tutela assoluta che deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio (opere per la derivazione delle acque, il loro eventuale trattamento e il loro trasferimento - Art.21 comma 4 del D. Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs 258/00). Qualsiasi altro tipo di attività è vietata; tale ambito di vincolo corrisponde quindi ad una classe di fattibilità 4.

### 64.2 Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali Zona di rispetto dei pozzi comunali di Rezzato e della Sorgente Molinetto di Botticino.

L'area è stata individuata ai sensi del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94). Per il pozzo Razzica è stato utilizzato il criterio temporale previsto dalle *Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)* - D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137.

Per gli altri pozzi, in ottemperanza alle normative vigenti (D.G.R. 7/12693 del 2003) viene mantenuta la perimetrazione mediante criterio geometrico (200 metri di raggio rispetto al punto di captazione).

Le attività vietate sono elencate al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo 152/06, quelle autorizzabili al comma 5 dello stesso decreto. Ulteriori prescrizioni sono fornite nelle "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano. Accordo Stato – Regioni" del 12 dicembre 2002 (All. 3, Titolo I, lettera B, numero 7 d) , e nella D.G.R. 7/12693 del 2003 (punti 3 e 4).

Tale ambito di vincolo è correlabile ad una classe di fattibilità 3.

**Art. 64 bis      Indicazioni normative per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R. R. 23/11/2017 n. 7 (approvato con D.G.R. X/7372 del 20/11/2017)**

---

Ai fini dell'applicazione di quanto richiesto dal R.R. 7/2017 per la redazione dei singoli progetti di invarianza idraulica e idrologica a corredo dei diversi interventi di cui al precedente art. 59 bis, con riferimento ai contenuti del PGT, si sottolinea che il territorio di pianura del Comune di Rezzato possiede generalmente una discreta predisposizione all'infiltrazione delle acque negli strati superficiali del sottosuolo che favorisce la realizzazione di sistemi di dispersione delle acque meteoriche.

Si segnala tuttavia un'area potenzialmente critica per la presenza in superficie di terreni afferenti alla "Classe a bassa permeabilità per porosità" segnalata presso la fascia pedemontana (rif. Tavola T02a\_V – Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi).

Inoltre ogni studio che valuti l'invarianza idraulica e idrologica dovrà considerare la possibile interazione con le "Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico" e "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico" (rif. Tavola T07a\_V – Carta di Sintesi).

▬

**TITOLO X – DISCIPLINA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI DI ATTUATIVI OBBLIGATORI****Art. 60 Schede descrittive**

---

Le schede seguenti descrivono gli interventi ammessi nelle aree individuate nella tavola Uso del Suolo P1.

Per ciascun intervento dovrà essere verificato l'assolvimento a quanto previsto ai precedenti artt. 18, 19 e 20 delle le modalità attuative e gli obblighi in capo ai singoli permessi di costruire di cui al precedente art. 19 delle presenti norme, e in capo ai Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 delle presenti norme.

Tutte le aree interessate dalle presenti schede, nel caso di modifica della destinazione d'uso originaria dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione prevista nella scheda.

Fino all'attuazione delle previsioni del Permessi di Costruire convenzionati e dei Piani attuativi di cui al presente articolo, in tali aree sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e per la sicurezza e le normali pratiche agricole. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione delle preesistenti, in assenza di opere o eseguendo le opere ammesse, purché la nuova attività da insediare sia tipologicamente coerente alla preesistente e non comporti adeguamento della dotazione di standard di cui al precedente art. 20. In particolare per gli edifici residenziali già adibiti a residenza è ammessa la funzione abitativa 1), per gli edifici tipologicamente produttivi sono ammesse le funzioni artigianali di servizio, produttive 2) e funzioni manifatturiere di stoccaggio 4). Ciò al fine della possibilità di rilasciare l' attestato di conformità urbanistica.

PDC 1 – MARMI SIGNORIA  
PROGETTO

SCALA 1:1.000



**Descrizione**

Loto già edificato all'interno del tessuto consolidato in parziale contrasto con lo stesso.

**Obiettivi**

Riqualificazione del tessuto, miglioramento della qualità ambientale.

**Prescrizioni**

Demolizione dei fabbricati produttivi, ammettendo la possibilità di costruire in aderenza in lato nord.

E' ammesso il mantenimento dell'edificio residenziale a parità di slp totale ammessa.

Attività diverse da residenziale sono ammesse al PT solo nel caso in cui le aree al PT siano prive di recinzione e di uso pubblico.

Formazione di alberatura continua in lato sud e ovest.

Il parcheggio posto all'ingresso del lato dovrà avere un disegno di qualità e alberatura fitta, dovrà essere realizzato nella quantità prevista.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità delle trasformazioni in rapporto alla quantità di aree nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenza

Compatibilità: commercio di vicinato, artigianato di servizio.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 4.130

SF mq 2.663

Slp mq 2.050

H max m 10,50

RC 50%

RP 30%

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 900

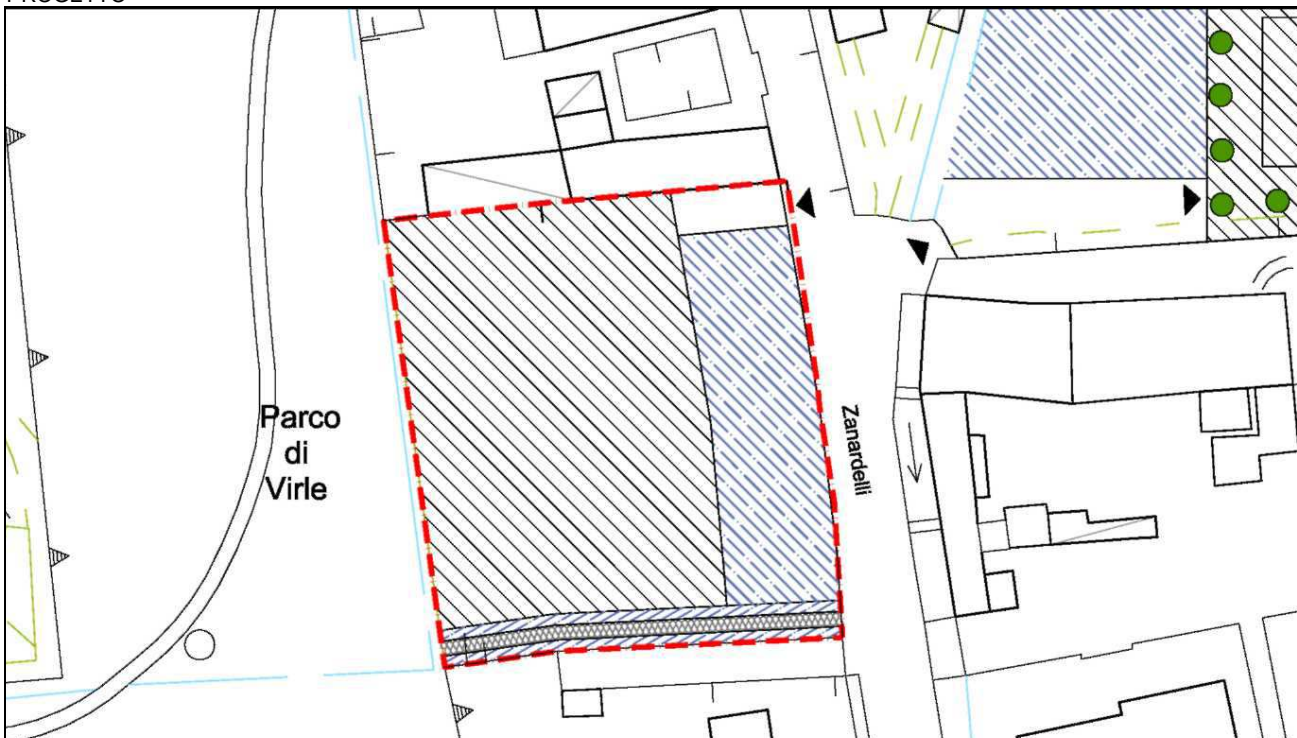
Parcheggi mq 900 – RP 20% del sedime a parcheggio

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

Lotto già edificato all'interno del tessuto consolidato in parziale contrasto con lo stesso.

**Obiettivi**

Riqualificazione del tessuto, miglioramento della qualità ambientale.

**Prescrizioni**

Formazione di parcheggio alberato in aderenza a via Zanardelli. Alberatura continua in lato ovest a contatto con lo spazio pubblico e formazione di collegamento ciclopedonale trasversale tra via Zanardelli e il parco di Virle.

La posizione dell'attraversamento in direzione est/ovest sarà determinata al momento dell'approvazione del PdC, dipendendo la stessa dalla eventualità che l'edificio residenziale esistente non sia sostituito da nuova edificazione.

Si chiarisce pertanto che per l'edificio residenziale esistente non vige l'obbligo di demolizione.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla qualità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenza

**Compatibilità:** commercio di vicinato, artigianato di servizio.

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 3.316

SF mq 2.155

Slp mq 1.600

H max m 10,50

RC 50%

RP 35%

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 754

Verde mq 270 (passaggio ciclo-pedonale di collegamento tra via Zanardelli e il Parco di Virle)

TOT. mq 1024

Parcheggi e verde mq 1.245 – RP 20% del sedime a parcheggio

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

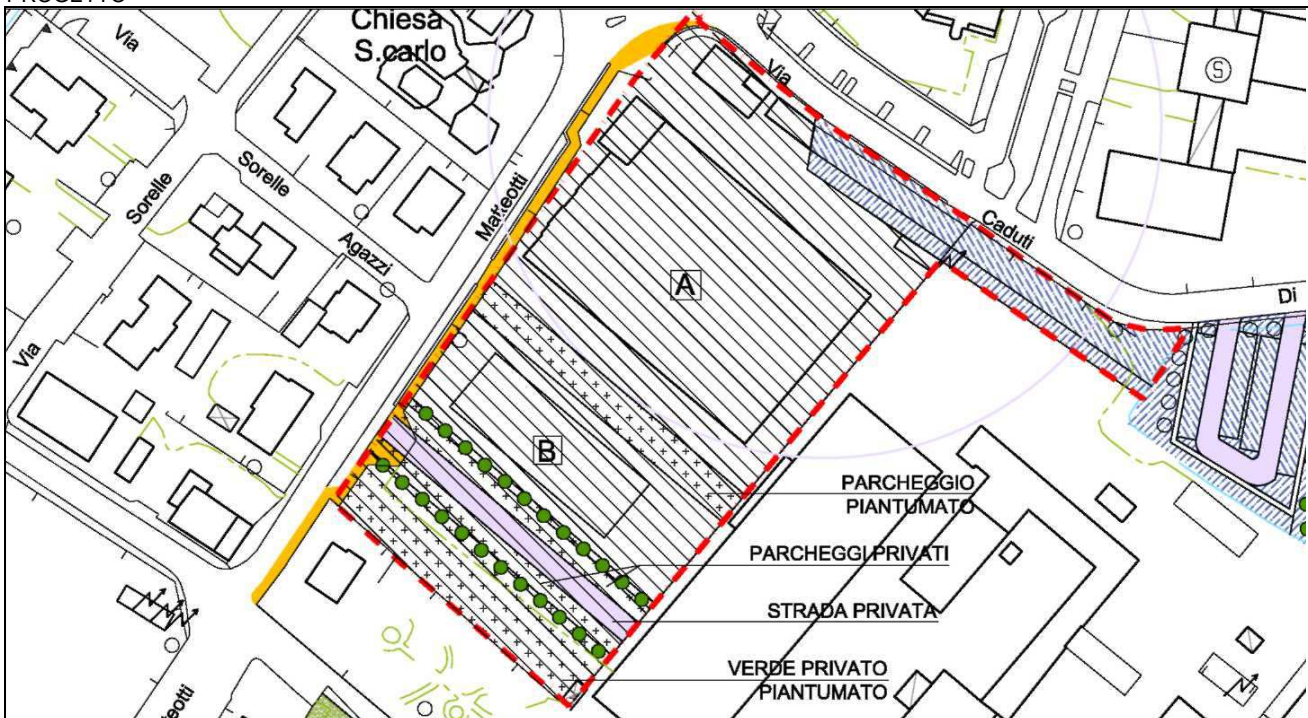
NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				

PDC 3 – IMAG  
PROGETTO

SCALA 1:1.000



**Descrizione**

Area produttiva edificata in prossimità di un contesto residenziale e di servizi con il quale si trova in condizioni di conflitto.

**Obiettivi**

Avviare la riqualificazione di una porzione dell'area in attesa di una trasformazione più estesa che produca la sostituzione dell'edificio produttivo esistente.

**Prescrizioni**

Il progetto dovrà essere realizzato in conformità alle indicazioni della scheda. La strada con accesso da via Matteotti, i relativi parcheggi e le dotazioni di verde rimangono private.

Gli spazi destinati a verde privato con andamento longitudinale parallelo al fronte più lungo dell'edificio esistente dovranno essere adeguatamente piantumati in coerenza con i disposti del PDR.

L'edificio di nuova costruzione dovrà essere certificato in classe B ai fini della riqualificazione del contesto dovrà essere un edificio di qualità. E rispettare una giacitura sostanzialmente parallela all'asse longitudinale dell'edificio esistente "A".

L'area ricomprende un comparto prospiciente via Caduti di P.zza Loggia che dovrà essere ceduta all'A.C. sulla base di un progetto da definire, realizzando in ogni caso la continuità degli spazi di sosta su via Caduti di P.zza Loggia.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

-Subambito A

**Prevalente:** funzioni produttive (4.b; 4.c)

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

-Subambito B

**Prevalente:** funzioni artigianali di servizio (2)

**Compatibili:** funzioni terziarie (6.a; 6.c); attività di servizio sociale, culturale, sanitario (8.a; 8.b)

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST	mq 17.410
SF	mq 15.714
Slp	mq 7.500
RC	40%
H max	m 7,50 o = esistente

**Cessioni minime**

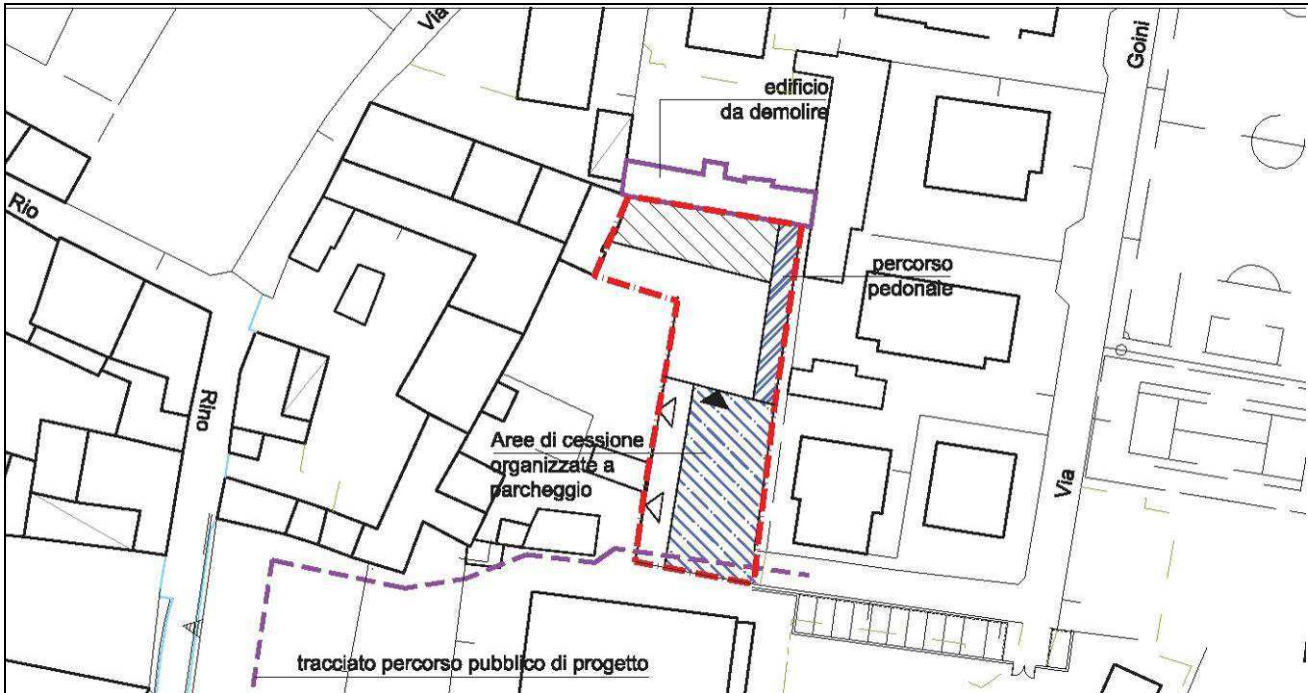
Parcheggi	mq 1.146
Verde	mq 546
TOT.	mq 1.692

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28 delle NTANB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici coerenti con le destinazioni d'uso di progetto.

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

Lotto non edificato posto a margine tra il centro storico e i tessuti residenziali recenti.

**Obiettivi**

Favorire la realizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Goini e le aree destinate a parcheggio in prossimità del plesso scolastico.

**Prescrizioni**

L'area di cessione dovrà consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato, l'accessibilità carraia all'ambito edificabile, il possibile accesso da altre proprietà adiacenti che saranno regolate e disciplinate dall'A.C.

Il sedime edificabile ha valore indicativo ma il nuovo edificio dovrà essere realizzato in aderenza a quelli esistenti in lato nord ed ovest. Il nuovo edificio dovrà avere carattere, sezioni, soluzioni formali coerenti con il contesto storico. Non ammessi locali interrati.

In lato est dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico di connessione nord-sud, a condizione che sia possibile realizzare un varco negli edifici retrostanti. Sarà in carico all'Amministrazione Comunale determinare le condizioni di fattibilità di tale collegamento. Recinzione del parcheggio in lato est con muro in pietra.

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati produttivi, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

Il piano terra dell'edificio di nuova formazione dovrà essere destinato a spazi accessori alla residenza (portico, scala, vani tecnici, autorimessa). Le aree oggetto di cessione dovranno essere attrezzate e sistemate sulla base di un progetto da definire e impiegando materiali coerenti con le tipologie dei tessuti consolidati.

Dall'area di sosta è possibile organizzare nuovi accessi alle corti poste ad ovest del perimetro del PDC, l'accessibilità è condizionata alla partecipazione economica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione il cui importo sarà determinato all'atto dell'approvazione del PDC.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale (1)

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST — mq 875

SF — mq 150 = sedime edificabile su due piani

H max — m 6

RC — mq 140

RP — 20%












**Cessioni minime**

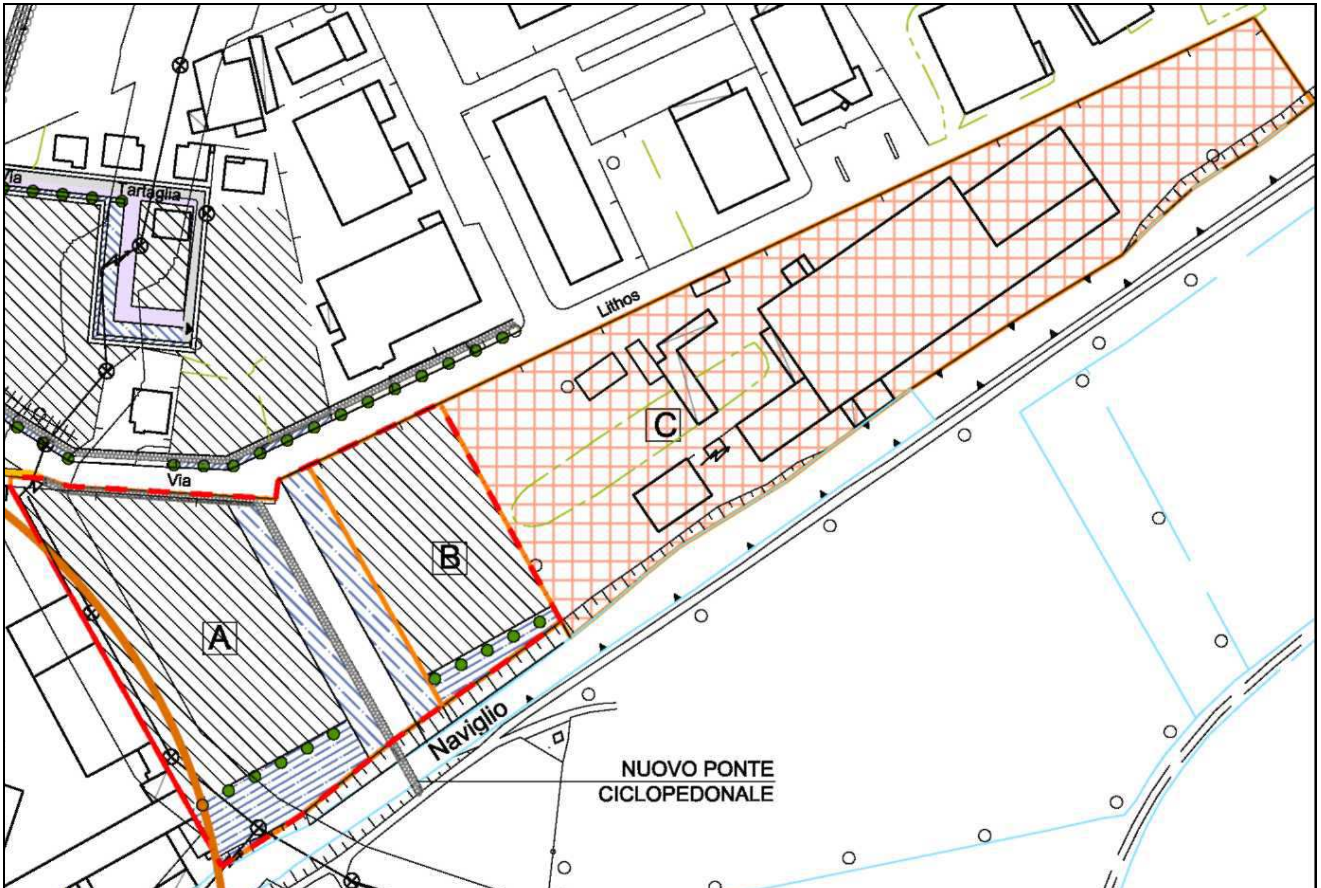
Come da art.20 delle NTA del PdR e da disegno scheda.

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Prescrizioni**

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati produttivi, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna. Non sono ammesse costruzioni interraste. Esecuzione di un tratto ciclabile di connessione nord/sud compresa la realizzazione di passaggio aereo sul ramo del naviglio. Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale. Fermo restando il disegno planimetrico complessivo, la posizione della strada e di conseguenza della ciclabile potranno subire parziali modifiche in rapporto alle esigenze di conformazione dei lotti A e B.

**Destinazioni d'uso**

**-Subambito A**

**Prevalente:** artigianato di servizio (2), produttive, manifatturiere e di stoccaggio 4) con esclusione 4.g), 4.h)

**Compatibili:** funzioni commerciali 3.g; 3.e; 3.f; 3.i); funzioni terziarie (6)

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**-Subambito B**

**Prevalente:** 50% uffici e servizi connessi alla produzione

50% uffici e servizi non connessi alla produzione insediata nel sub ambito C

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**-Subambito C**

**Prevalente:** Zona D1 – artigianale.

**Quantità**

**-Sub ambito A:**

Uf	60%
RC	45%
RP	20%
H	10,50

**-Sub ambito B:**

Uf	60%
RC	45%
RP	20%
H	10,50

**Descrizione**

Area a destinazione produttiva in parte edificata

**Obiettivi**

Avviare un processo di riordino e riqualificazione, migliorare la qualità dello spazio pubblico, realizzare una connessione ciclabile a scavalco del Naviglio.

**Cessioni minime**

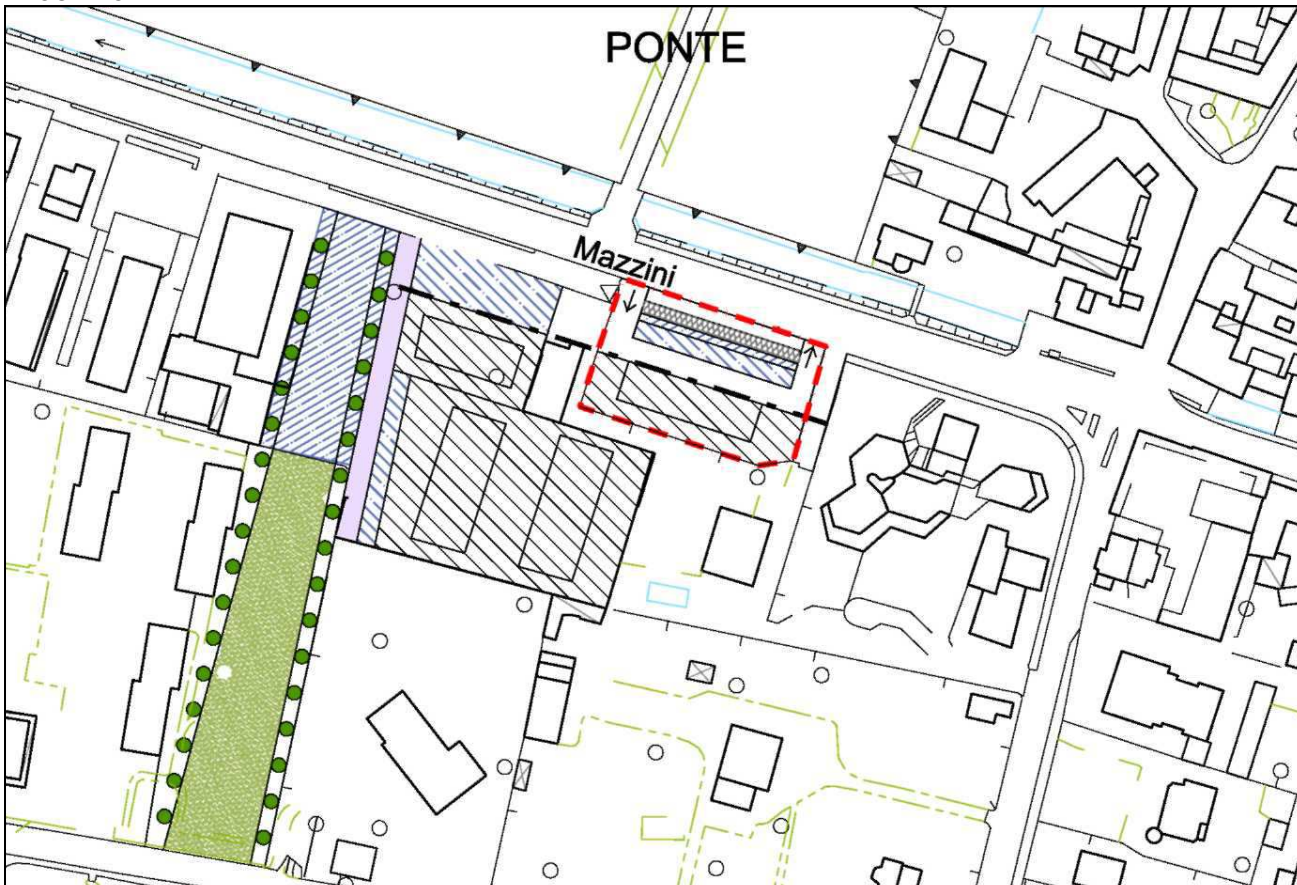
In conformità art. 20 delle NTA del PdR, e conformi alla scheda

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione, oltre la realizzazione del ponte ciclopedonale.

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28 delle NTANB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici coerenti con le destinazioni d'uso di progetto

**LEGENDA**

PERIMETRAZIONE COMPARTI	SEDIME EDIFICABILE	AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
LIMITE EDIFICABILITA'	AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Ambito occupato da distributore di carburante per il quale si riguarda la dismissione.

**Obiettivi**

Riqualificazione del tessuto urbanizzato

**Prescrizioni**

Obbligo di arretramento rispetto a via Mazzini di 20 m.

Immissioni su via Mazzini obbligate con senso unico interno.

Due piani fuori terra, non sono ammessi interrati.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: funzione terziaria (6).

Compatibilità: esercizio di vicinato al piano terra.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 2.122

SF mq 931

Slp mq 650

H max m 7,5

RC 30%

RP 15%

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 225












Verde mq 91

TOT. mq 316

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area occupata da un edificio produttivo sottoutilizzato di forte impatto visivo a contatto con un'area che svolge funzioni di servizio per Italcementi.

**Obiettivi**

Produrre un miglioramento del contesto evitando il consolidamento dello stato di fatto.

**Prescrizioni**

Obbligo di demolizione degli edifici produttivi.

Non ammesse modifiche o cambi d'uso parziali limitati a porzioni di area.

I nuovi edifici dovranno essere articolati, evitando strutture compatte, realizzando spazi privati ad uso pubblico al piano terra a destinazione commerciale.

I parcheggi di uso pubblico saranno realizzati all'interno del lotto edificabile. Poiché l'area perimetrata si trova a contatto con un'area attualmente occupata da funzioni precarie o provvisorie è auspicabile che in fase di attuazione si tenga conto di tale circostanza.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: artigianato di servizi (2).

Compatibilità: residenziale (1.a) se esistente; funzioni commerciali (3.a; 3.b; 3.e; 3.f; 3.i); funzioni produttive di stoccaggio (4.h); funzioni terziarie (6); funzioni ricettivo/alberghiere (7).

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

SF mq 8.307

Uf 0,5

H max m 10,5

RC 40%

RP 30%












**Cessioni minime**

Verde mq 2.800

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

PDC 7 v – COM. COMELLI  
 PROGETTO

SCALA 1:2.000



**Descrizione**

Area occupata da un edificio produttivo prevalentemente dismesso di forte impatto visivo a contatto con un'area che svolge funzioni di servizio per Italcementi. Sono presenti edifici a destinazione residenziale prevalente in lato ovest.

**Obiettivi**

Produrre un miglioramento del contesto evitando il consolidamento dello stato di fatto.

**Prescrizioni**

Obbligo di demolizione degli edifici produttivi.

Non ammesse modifiche o cambi d'uso parziali limitati a porzioni di area.

I nuovi edifici a destinazione artigianale produttiva dovranno essere articolati, evitando strutture compatte, realizzando spazi privati ad uso pubblico al piano terra a destinazione commerciale.

I parcheggi di uso pubblico saranno realizzati all'interno del lotto edificabile.

E' ammessa la formazione di un solo accesso carraio da Via Gardesana.

Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso ogni tipo di intervento a parità di slp esistente, pertanto assoggettato alla disciplina generale dell'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole.

**Destinazioni d'uso**

Per gli edifici di nuova realizzazione in sub ambito B

**Prevalente:** artigianale di servizio (2).

**Compatibili:** funzioni commerciali (3.a; 3.b; 3.e; 3.f; 3.i); funzioni terziarie (6); funzioni ricettivo/alberghiere (7).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili

**Modalità di intervento:** è ammessa l'attuazione dei singoli sub-ambiti separatamente, nel rispetto degli obiettivi generali.

**Quantità**

SF mq 6.553.900

Uf 0,5

H max m 10,5

RC 40%

RP 30%













**Cessioni minime**

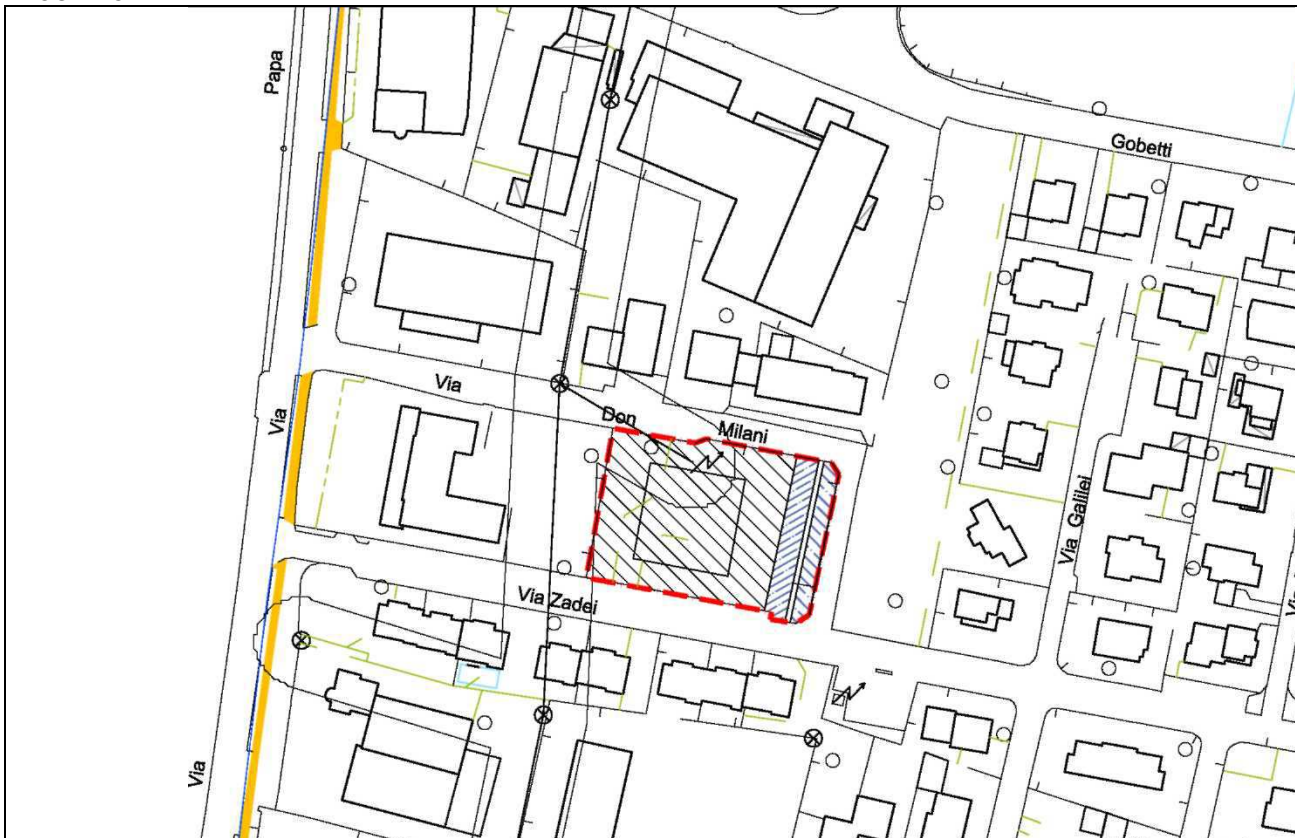
Verde mq 1.900

**Compensazioni ambientali**

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28.2 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI	 VERDE PRIVATO PROFONDO PIANTUMATO	
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Il lotto è occupato da un edificio esclusivamente produttivo e da un edificio a destinazione mista

**Obiettivi**

Traguardare una sostituzione edilizia più coerente con il tessuto consolidato circostante

**Prescrizioni**

L'attuazione del PDC è condizionata alla demolizione degli edifici produttivi esistenti. In caso di conservazione dell'edificio tipologicamente residenziale, i nuovi edifici dovranno essere dotati di autonomia formale e fisica. L'attuazione del PDC è condizionata alla realizzazione di una zona per la sosta in lato est.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenza (1.a)

Compatibilità: esercizi di vicinato (3.a); medie strutture di vendita (3.b), pubblici esercizi (3.f), funzioni artigianali di servizio (2).

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST	mq 3.028
SF	mq 2.417
Slp	mq 1.208
SC	40%
RP	25%
H max	m 7,50

**Cessioni minime**

Parcheggi	mq 230
Verde	mq 308
TOT.	mq 538

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

PERIMETRAZIONE COMPARTI	SEDIME EDIFICABILE	AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
LIMITE EDIFICABILITA'	AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area edificata in contesto urbano.

**Obiettivi**

Controllare la trasformazione in modo da determinare la trasformazione di contesti urbani più articolati, e contribuire alla dotazione di spazi di servizio per un'area più allargata.

**Prescrizioni**

Gli spazi a terra devono essere privi di recinzioni, accessibili, gli spazi costruiti a terra devono essere preferibilmente destinati ad attività commerciali, terziarie, direzionali e funzioni pubbliche in genere in grado di attribuire allo spazio un carattere urbano. Gli edifici devono essere preferibilmente connessi con porticati o spazi coperti.

I progetti di cui i PDC n. 9,10,11 dovranno essere realizzati in modo da conseguire un esito unitario.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni al contesto, potrà essere ammessa la parziale mancata individuazione degli spazi a VP. Ciò a condizione che il progetto dia luogo ad uno spazio tipicamente urbano in cui vi sia continuità tra gli spazi pubblici e gli spazi privati di pertinenza delle nuove costruzioni.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Compatibilità:** funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 4.344

SF mq 3.258

Slp mq 1.950

RC 40%

H max m 10,50

VP è ammessa la parziale realizzazione

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 188

Verde mq 552 (compresa pista ciclopedonale)












TOT. mq 740

strada mq 356

sedime ciclopedonale

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

Area edificata in contesto urbano.

**Obiettivi**

Controllare la trasformazione in modo da determinare la trasformazione di contesti urbani più articolati, e contribuire alla dotazione di spazi di servizio per un'area più allargata.

**Prescrizioni**

Gli spazi a terra devono essere privi di recinzioni, accessibili, gli spazi costruiti a terra devono essere preferibilmente destinati ad attività commerciali, terziarie, direzionali e funzioni pubbliche in genere in grado di attribuire allo spazio un carattere urbano. Gli edifici devono essere preferibilmente connessi con porticati o spazi coperti.

I progetti di cui i PDC n. 9,10,11 dovranno essere realizzati in modo da conseguire un esito unitario.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni al contesto, potrà essere ammessa la parziale mancata individuazione degli spazi a VP. Ciò a condizione che il progetto dia luogo ad uno spazio tipicamente urbano in cui vi sia continuità tra gli spazi pubblici e gli spazi privati di pertinenza delle nuove costruzioni.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Compatibilità:** funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 8.619

SF mq 5.129

Slp mq 3.100

RC 40%

H max m 10,50

VP è ammessa la parziale realizzazione

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 1.646

Verde mq 714












TOT. mq 2.360

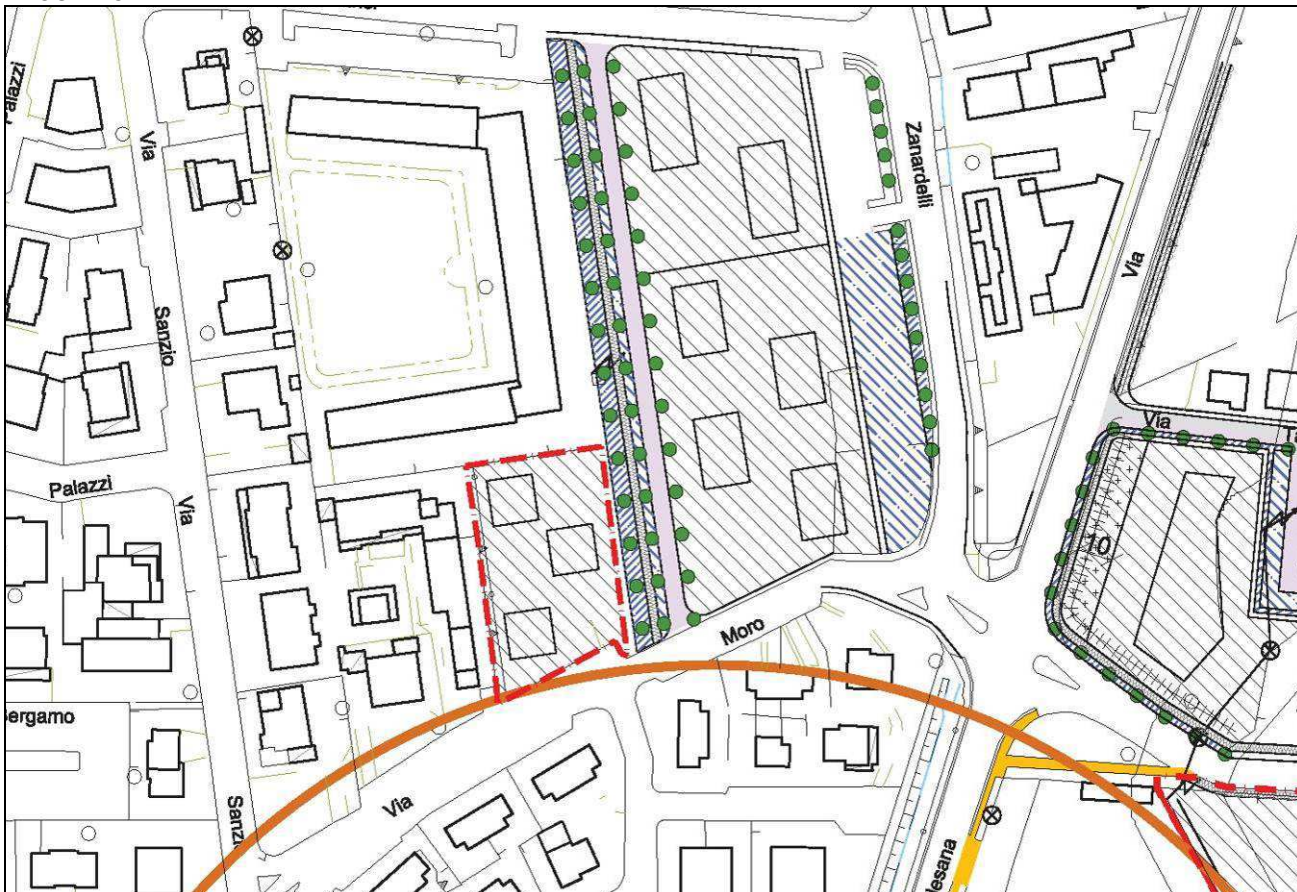
strada mq 530

sedime ciclopedonale

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area edificata in contesto urbano.

**Obiettivi**

Controllare la trasformazione in modo da determinare la trasformazione di contesti urbani più articolati, e contribuire alla dotazione di spazi di servizio per un'area più allargata.

**Prescrizioni**

I progetti di cui i PDC n. 9,10,11 dovranno essere realizzati in modo da conseguire un esito unitario per quanto possibile. Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Compatibilità:** funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 2.339  
 SF mq 2.339  
 Slp mq 1.400  
 RC 40%  
 RP 25%  
 H max m 10,50












VP è ammessa la parziale realizzazione

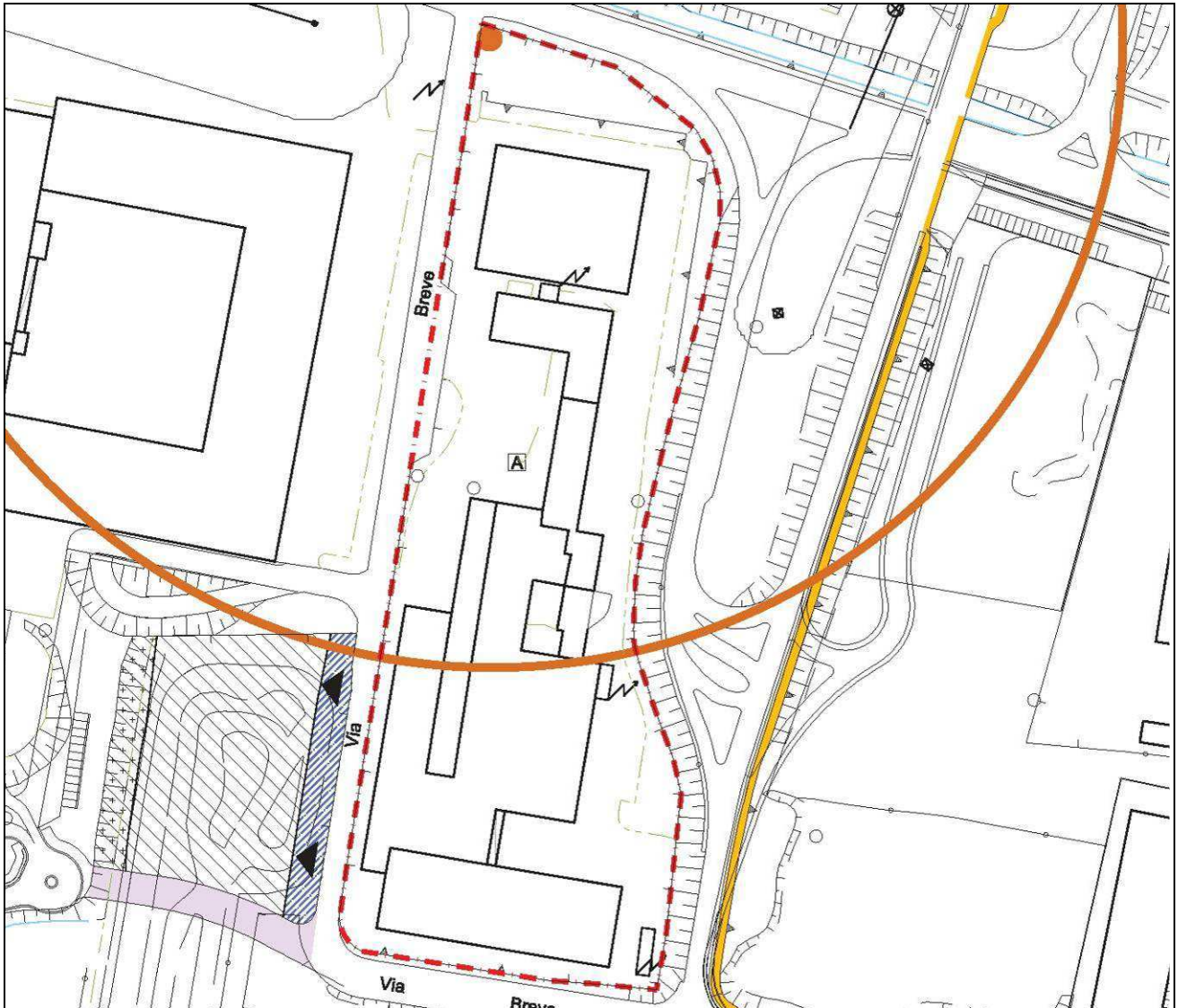
**Cessioni minime**

Non individuate

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto edificato saturo.

**Obiettivi**

Determinare un aumento di SC nella misura di 100 mq rispetto alla SC legittima esistente al momento dell'Adozione del PGT. Ciò al fine di consentire la realizzazione di un manufatto destinato ad attività di ricerca, laboratorio, sperimentazione sulla base di un convenzionamento con altri enti di ricerca, con esclusione di ogni diversa destinazione legata all'attività produttiva.

**Prescrizioni**

L'edificio avrà superficie coperta massima pari a 100 mq. Dovrà essere formalmente autonomo rispetto al complesso degli edifici in qualità architettonica.

L'indice di permeabilità RP se non reperibile all'interno del lotto dovrà essere reperito all'esterno del lotto medesimo su area indicata dall'A.C. nella misura di 5,0 mq per ogni mq mancante perché non reperito. Diversamente dovrà essere corrisposto l'onere necessario per l'acquisizione di dette aree destinate alla mitigazione ambientale ed ecologica sulla base dei parametri definiti dal Piano dei Servizi.












Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Quantità**

SC mq 100  
H max m 4,5

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28.2-9 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area parzialmente edificata in contesto urbano, interessata dal sedime del nuovo collegamento viario in prosecuzione di via Bronzetti.

**Obiettivi**

Realizzare la connessione stradale.

**Prescrizioni**

Dovranno essere cedute le aree per la formazione della nuova infrastruttura e aree di corredo per parcheggi e verde. Con tali cessioni si intende assolto l'obbligo di cessione di aree per standard in caso in cui la destinazione sia residenziale.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenziale

Compatibilità: funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST — mq 2.615

SF — mq 1.692

Slp — mq 800 (comprensivo della slp esistente che potrà essere oggetto di ristrutturazione e complete rifacimento)

RC — 40%

RP — 35%

H max — m 10












**Cessioni minime**

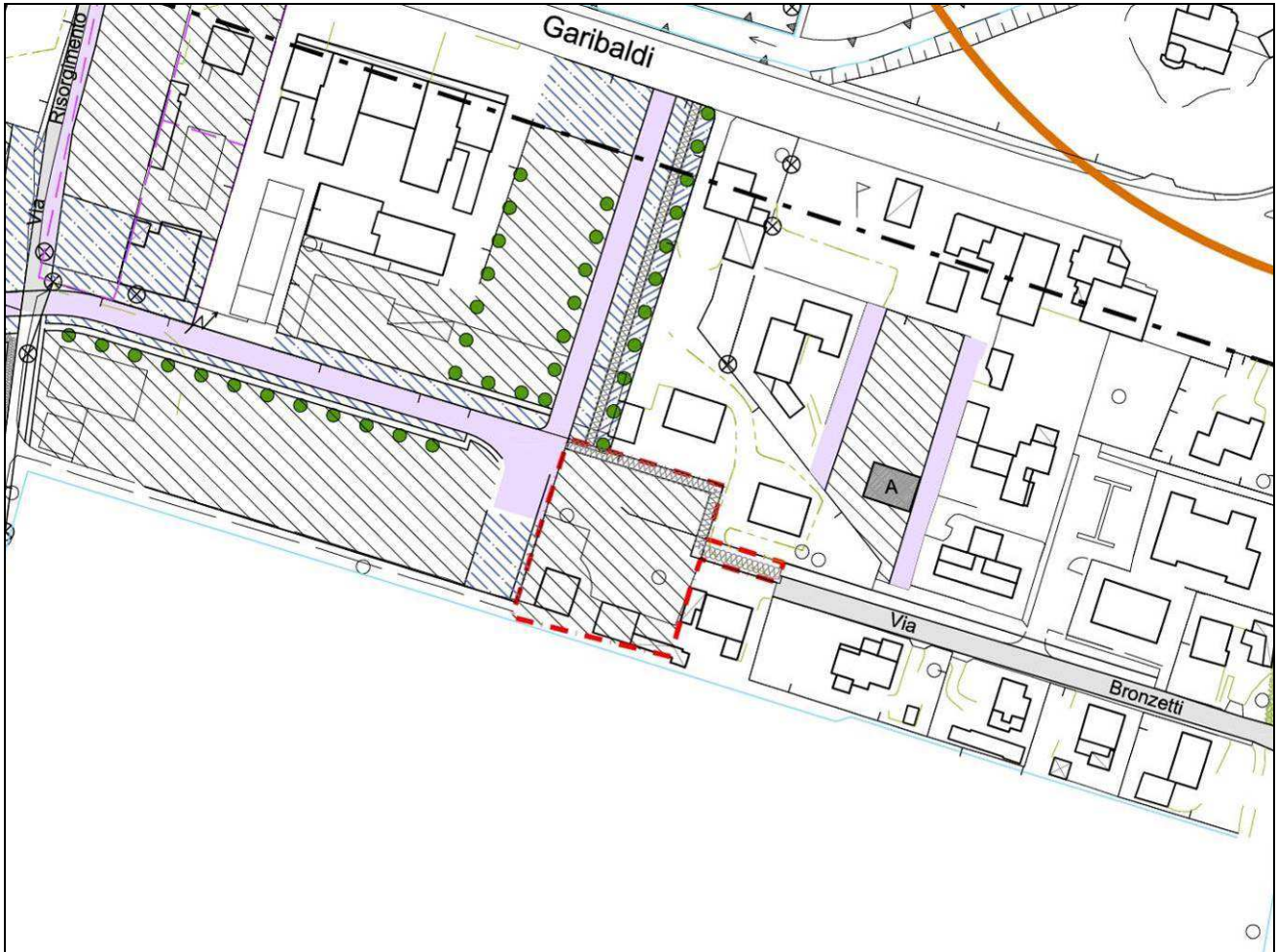
Parcheggi — mq 492

strada — mq 427

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area parzialmente edificata in contesto urbano, interessata dal sedime del nuovo collegamento ciclabile in prosecuzione di via Bronzetti.

**Obiettivi**

Realizzare la connessione ciclo/pedonale.

**Prescrizioni**

Dovranno essere cedute le aree necessarie per la formazione della nuova infrastruttura destinata alla mobilità ciclo/pedonale e le aree di corredo e realizzare il percorso ciclopedonale individuato. Con tali cessioni la cessione dell'area e la realizzazione della pista ciclabile si intende assolto l'obbligo di cessione di aree per standard in caso in cui la destinazione sia residenziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenziale

Compatibili: funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d)

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili.

**Quantità**












- ST mq 2.615
- SF mq 2.275
- Slp mq 800 (comprensivo della Slp esistente che potrà essere oggetto di ristrutturazione o completo rifacimento)
- RC 40%
- RP 35%
- H max m 10

**Cessioni minime**

Standard previsti oltre al sedime necessario per la nuova ciclo/pedonale

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area edificata prevalentemente produttiva in contesto urbano.

**Obiettivi**

Il PdC riguarda la possibilità di orientare la futura ed eventuale trasformazione dell'area. Il contesto suggerisce la dismissione delle attività produttive per favorire una maggior omogeneità di funzioni.

**Prescrizioni**

Oltre alla dotazione degli standard per servizi dovuti, sarà a carico la cessione di aree atte a costituire il sedime stradale necessario per la prosecuzione di via Gramsci (subambito A) e la relativa sistemazione.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Compatibilità:** funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST	mq 2.162
SF	mq 1.776
Slp	mq 900
RC	40%
RP	35%
H max	m 10,5

**Cessioni minime**

Parcheggi	mq 184
Verde	mq 439

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

Area di fatto urbanizzata già classificata a servizi, pianeggiante, posta tra una struttura produttiva e una commerciale.

**Obiettivi**

Completare il disegno una porzione di territorio già ampiamente urbanizzata perseguendo obiettivi di miglioramento ambientale e di miglioramento della mobilità sul territorio comunale.

**Prescrizioni**

La trasformazione è condizionata alla cessione gratuita delle aree necessarie per prolungare il tracciato di via Breve, le aree comprenderanno il sedime necessario per la formazione di marciapiedi e piste ciclabili anche a fianco del tratto di via Breve esistente.

La trasformazione è condizionata al preventivo completo ripristino dei luoghi ricompresi nell'ambito indicato con la lettera "A", che dovrà essere completato prima dei lavori di nuova costruzione, rimuovendo ogni manufatto di tipo stradale ed edificato per riportare il suolo a carattere di territorio agricolo.

Tra l'eventuale recinzione del lotto in lato sud e la strada di nuova formazione dovrà essere conservata una fascia di verde alberato con alberi di media grandezza e siepi della profondità minima di m 5,00.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: 50% commerciale ammessa la media distribuzione di primo livello (3.b); 50% artigianale di servizio.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti.

**Quantità**












- SF — mq 5.000
- Slp — mq 2.000
- SC — mq 1.800
- RP — 20%
- H max — m 10
- DS — m 7,50

**Cessioni minime**

Oltre agli standard minimi per parcheggi pubblici da determinare in relazione alle funzioni insediate, è dovuta la cessione di tutte le aree necessarie per prolungare il tracciato di via Breve, secondo le indicazioni di massima indicate nella presente scheda.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28.9 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Area trasformata in seguito a precedenti interventi ed oggi dismessa, posta tra una struttura produttiva e una commerciale.

**Obiettivi**

Completare il disegno di una porzione di territorio già ampiamente urbanizzata perseguendo obiettivi di miglioramento ambientale e di miglioramento della mobilità sul territorio comunale.

**Prescrizioni**

La trasformazione è condizionata anche alla cessione gratuita delle aree necessarie per prolungare il tracciato di via Breve. Le aree comprenderanno il sedime necessario per la formazione di marciapiedi e piste all'esterno del perimetro individuato dal PDC in via Breve fino a via Giovanni XXIII.

La trasformazione è condizionata al preventivo completo ripristino dei luoghi ricompresi nell'ambito indicato con la lettera "A", che dovrà essere completato prima dei lavori di nuova costruzione, rimuovendo ogni manufatto di tipo stradale ed edificato per riportare il suolo a carattere di territorio agricolo.

A sud delle previste aree di cessione, in prosecuzione di Via Breve, dovrà essere realizzata, su aree non oggetto di cessione, una fascia boscata di larghezza non inferiore a m 15,00 in continuità con quanto previsto dalla scheda di indirizzo dell'ATS confinante.

L'attuazione del presente PdC è subordinata alla realizzazione dei servizi pubblici individuate nella scheda e della cessione al Comune dell'area di sedime interna al perimetro ed esterna al perimetro come sopra specificato.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 18 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** 50% commerciale ammessa la media distribuzione di primo livello (3.b); 50% artigianato di servizio.

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti.

**Quantità**

ST	mq 7.625
SF	mq 5.000
Slp	mq 2.000
SC	mq 1.800
RP	20%
H max	m 10
DS	m 7,50

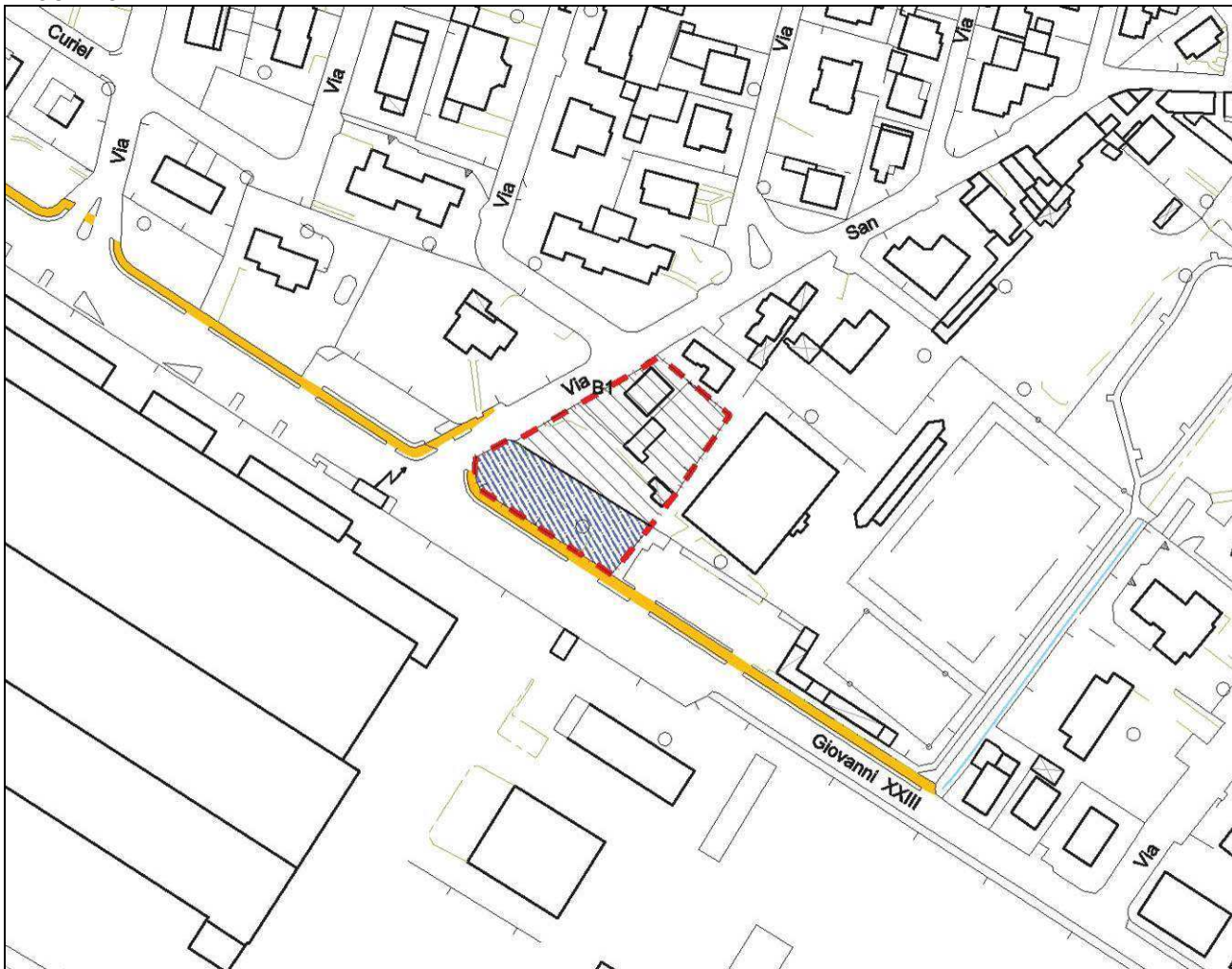
**Cessioni minime**

Oltre agli standard minimi per parcheggi pubblici da determinare in relazione alle funzioni insediate, è dovuta la cessione di tutte le aree necessarie per prolungare il tracciato di via Breve, secondo le indicazioni di massima indicate nella presente scheda

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28.9 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

Area parzialmente edificata in tessuto prevalentemente residenziale.

**Obiettivi**

Completare il parcheggio pubblico esistente su via Papa Giovanni XXIII fino all'intersezione con via S. Carlo.

**Prescrizioni**

Obbligo di cessione a titolo gratuito extra standard delle aree riclassificate a parcheggio in lato sud.  
 Formazione di fascia verde alberata in lato sud ed ovest.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenziale

**Compatibilità:** funzioni artigianali di servizio, funzioni commerciali (3.a) (3.b) (3.i), associazioni private di servizio (8.a) (8.b) (8.f) (8.g), attività collettive pubbliche (10.b) (10.c) (10.d).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**












UF	0,50
Rc	50%
RP	30%
H max	m 10,50
DS	m 5,00
DZ	m 5,00
DC	m 5,00

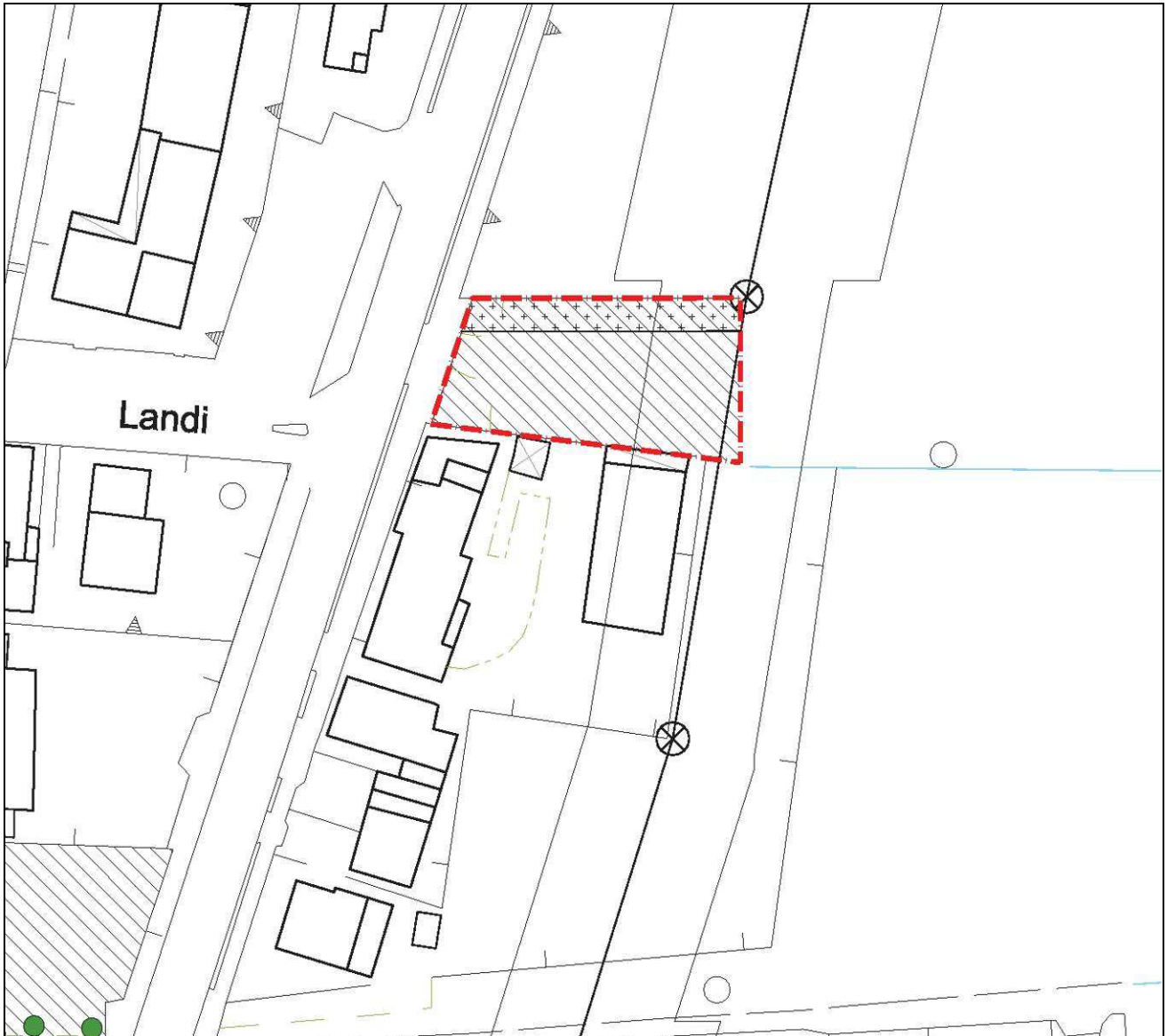
**Cessioni minime**

Come stabilito dall'articolo 18 delle NTA del PDR oltre all'area destinata a parcheggio ricompresa nel perimetro.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto già edificato all'interno del tessuto rurale ed oggetto di classificazione con la lettera M nel PRG previgente. Edificio produttivo posto all'interno di un tessuto che ha assunto carattere prevalentemente residenziale.

**Obiettivi**

Riqualificazione del tessuto, miglioramento della qualità ambientale. Rifunionalizzazione.

**Prescrizioni**

Demolizione completa del fabbricato produttivo dismesso.

E' ammesso il recupero ai fini residenziali della slp legittima esistente maggiorata del 20%.

H max 6m

Rc 50%

Esecuzione di opere di mitigazione al bordo nord del lotto interne ed esterne al lotto medesimo.

E' fatto obbligo di creazione di accessibilità da via Gardesana autonoma dai lotti contigui.

**Destinazioni d'uso**












**Prevalente:** residenza

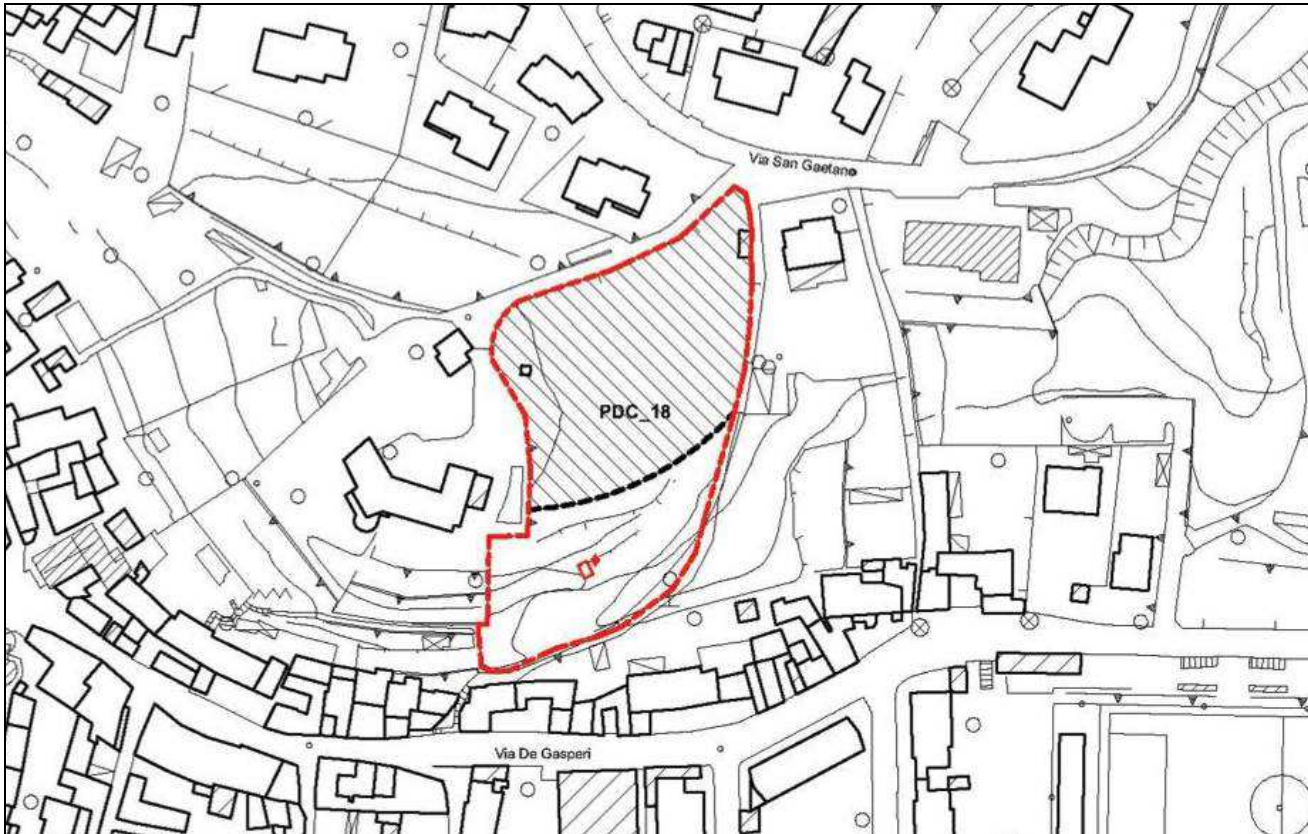
**Compatibilità:** commercio di vicinato.

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto in zona B4 - Tessuti ad episodi edilizi residenziali a bassa densità - ville con parco

**Obiettivi**

Controllare la realizzazione di una volumetria predefinita in contesto a bassa densità e contribuire al miglioramento e valorizzazione del percorso pedonale detto "Sentiero San Gaetano"

**Prescrizioni**

L'intervento avrà SLP predefinita massima di mq 330 da realizzare all'interno del "sedime edificabile" così come individuato. Il volume evidenziato con (♦), oggetto di PdC n.14/2014 del 24/11/2014, potrà essere ampliato nei limiti di mq 50 di S.L.P (compresi nella slp max concessa pari a mq 330). Non è consentito alterare le quote del terreno esistente, oltre a quanto necessario per la realizzazione delle costruzioni ammesse. E' consentito un unico accesso carraio da via San Gaetano.

Trattandosi di ambito territoriale con classe di sensibilità paesaggistica "elevata" gli interventi sono sottoposti ad esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/II045 e all'ottenimento del parere della competente Commissione del paesaggio.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Compatibili:**

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili

**Obblighi:**

Realizzazione delle opere di miglioramento e messa in sicurezza del passaggio comunale, denominato "Sentiero San Gaetano", di collegamento al centro storico e contestuale arretramento del passaggio all'interno della proprietà, con spostamento del muro di contenimento al fine di garantire una larghezza minima continua pari a ml 1,60. Si dovrà prevedere la messa a dimora di nuove piante in corrispondenza del confine sud del lotto. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla monetizzazione degli standard aggiuntivi quantificati con Deliberazione di Giunta Comunale.

**Quantità:**

ST mq 4.910

SLP mq 330 oltre alla SLP esistente o già assentita

H max m 6,50












Pergolati ammessi ai sensi dell'art.5.4.k delle NTA

Dal calcolo della SLP massima ammessa sono escluse, ai sensi dell'art.5, c.4 lett.h delle presenti norme: le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di 2,50 ml.

Sono, inoltre, ammesse autorimesse pertinenziali interrate.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto già edificato, prevalentemente utilizzato ai fini produttivi/artigianali, collocato all'interno del tessuto prevalentemente prevalentemente abitato.

**Obiettivi**

Riqualificazione ambientale. Miglioramento delle condizioni di contesto evitando il consolidamento di attività produttive. Aumento dell'apparato arboreo/arbustivo. Miglioramento della condizione della sosta pertinenziale. Miglioramento delle condizioni di accesso viabilistico."

**Prescrizioni**

Demolizione completa di tutti i corpi edificati a destinazione non residenziale.

<b>LOTTO A</b>	<b>LOTTO B</b>
ST = 3.220 mq	ST = 3.932 mq
SF = 2.620 mq.....	SF = 3.011 mq
SLP = 1.000 mq.....	SLP = 1.100 mq

Altezza massima 7,50 m

Olte alla realizzazione dell' opere a servizi pubblici previste nella scheda dovrà essere realizzata il collegamento della pista ciclabile di progetto con la viabilità pubblica esistente, via Zadei.

I due lotti potranno essere attuati distintamente nel rispetto del disegno generale. Le opere -ricomprese all'interno di ciascun lotto dovranno essere oggetto del rilascio di un unico titolo abilitativo, non essendo pertanto ammessa la realizzazione parziale attraverso diversi titoli autorizzativi. Le opere pubbliche dovranno essere realizzate contestualmente al primo lotto con oneri ripartiti. Ciascun lotto potrà essere dotato di un unico ingresso carrajo e pedonale.

Le nuove unità immobiliari destinate a residenza dovranno ottenere certificazioni energetiche almeno in classe A.

Esecuzione di opera di mitigazione al bordo nord del lotto interne al lotto medesimo.

Da applicar ele misure di salvaguardia previste dalla normativa nella fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenza.

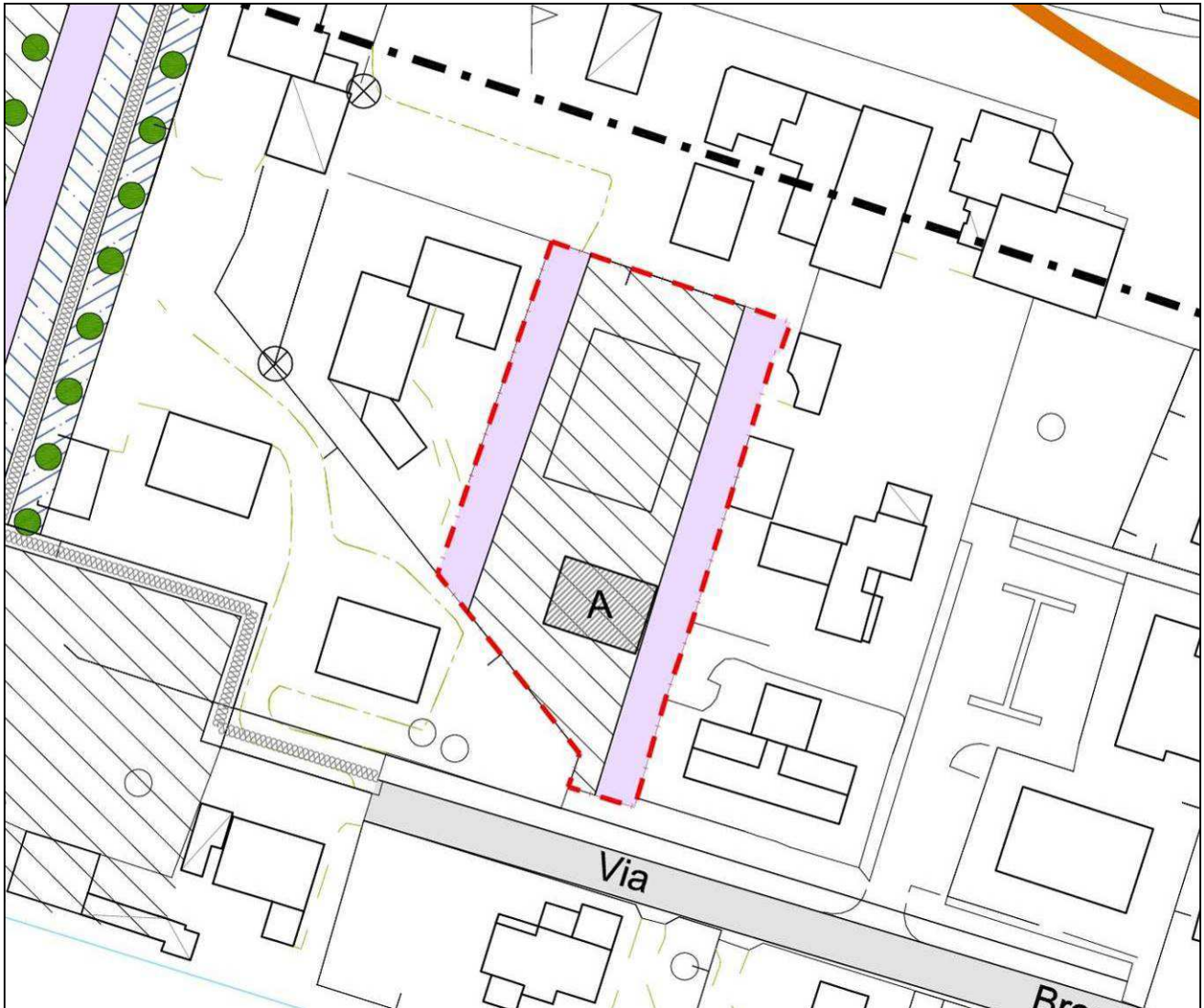
Compatibili: commercio di vicinato e servizi al piano terra.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

PERIMETRAZIONE COMPARTI	SEDIME EDIFICABILE	AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
LIMITE EDIFICABILITA'	AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
ACCESSI CARRAJI PREFERENZIALI		
FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto già edificato, prevalentemente utilizzato a fini produttivi/artigianali, collocato all'interno del tessuto prevalentemente abitativo.

**Obiettivi**

Riqualificazione ambientale. Miglioramento delle condizioni di contesto evitando il consolidamento di attività produttive. Aumento dell'apparato arboreo/arbustivo. Miglioramento della condizione della sosta pertinenziale. Miglioramento delle condizioni di accesso viabilistico.

**Prescrizioni**

Demolizione completa di tutti i corpi edificati a destinazione non residenziale.

SF = 1.591,00 mq (comprensivo sedime A)

Slp definita 1.200,00 mq (comprensiva SLP esistente corpo edificato A)

H max 10,50 m

Rc 40%

RP 20%

Le opere ricomprese all'interno di ciascun lotto dovranno essere oggetto del rilascio di un unico titolo autorizzativo, non essendo pertanto ammessa la realizzazione parziale attraverso diversi titoli autorizzativi.

Le nuove unità immobiliari destinate a residenza dovranno ottenere certificazione energetica almeno in classe A.

E' ammessa la destinazione diversa dalla residenza, comunque contemplata nelle zone B, solo negli edifici di nuova costruzione in lato nord e solo se sarà realizzato un'accessibilità direttamente da nord senza interferire con la viabilità intraquartiere.

Edificio A ammessa ristrutturazione, demolizione e costruzione o eventuale accorpamento con nuova edificabilità ammessa.

**Destinazioni d'uso**












Prevalente: residenza.

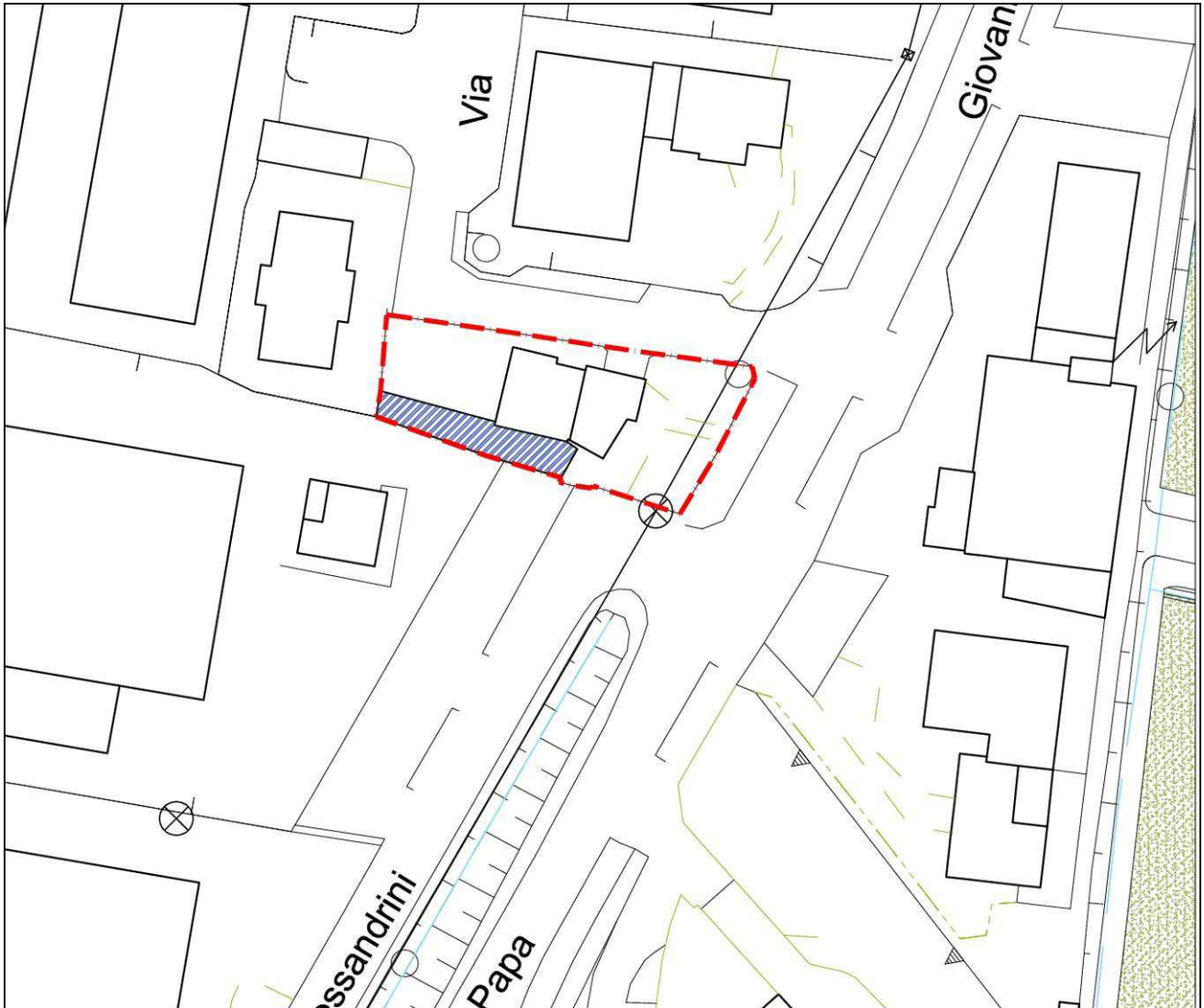
Compatibili: commercio di vicinato e servizi al piano terra.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto già edificato, prevalentemente utilizzato a fini abitativi, collocato all'interno del tessuto produttivo artigianale.

**Obiettivi**

Riqualificazione ambientale. Conservazione delle superfici permeabili. Aumento dell'apparato arboreo/arbustivo. Miglioramento della condizione della sosta pertinenziale.

**Prescrizioni**

Demolizione completa del fabbricato retinato e disposto in lato sud.

E' ammesso il recupero ai fini residenziali della slp legittima esistente fino al raggiungimento dell'indice fondiario del 50%.

H max 10,5 m

Rc 50%

RP 20%

Le nuove unità immobiliari destinate a residenza dovranno ottenere certificazione energetica almeno in classe A.

Esecuzione di opere di mitigazione al bordo nord del lotto interne ed esterne al lotto medesimo.

**Destinazioni d'uso**












Prevalente: residenza.

Compatibili: commercio di vicinato e servizi al piano terra.

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili.

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Lotto edificato di tipo industriale con alcuni elementi di valore storico e testimoniale.

**Obiettivi**

Consentire la riqualificazione moderando e controllando il peso insediativo determinato, in considerazione della quantità di volumi insediati rispetto alla limitatezza della dimensione del lotto di insediamento.

**Prescrizioni**

Il progetto dovrà essere preceduto dall'esecuzione di un rilievo particolareggiato atto ad individuare con precisione spazi omogenei, particolarità, elementi decorativi ed ogni altra indicazione necessaria per orientare la successiva progettazione.

Il progetto dovrà individuare un sistema di accessi articolato in modo da non gravare su via Industriale, spazi di sosta pertinenziali e pubblici negli ambiti A e C.

L'intervento dovrà conservare il nucleo centrale dell'edificio industriale. Dovranno essere demoliti senza ricostruzione tutti gli immobili posti all'esterno del perimetro individuato oggetto degli interventi edilizi. L'immobile potrà essere suddiviso in unità funzionali autonome nel numero massimo di 4/5 con l'attenzione all'individuazione di ambiti omogenei in grado di conservare l'unità formale degli spazi. Tale indicazione operativa sarà oggetto di ulteriore valutazione, anche in ampliamento in relazione alle specifiche proposte impegnative che potranno essere presentate al fine della approvazione del PR. (oss. 12-13)

L'approvazione del PR dovrà essere preceduta da uno studio della mobilità e sosta in grado di determinare la sostenibilità della trasformazione. Non è ammesso il cambio d'uso dei locali interrati esistenti che pertanto manterranno una destinazione a deposito/cantina/archivi, ecc.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** funzioni terziarie (6)

**Compatibilità:** attività private di servizio sociale, culturale, sanitario (8); attività collettive pubbliche o di interesse comune (10).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 6.995

SF mq 3.536

Slp mq = esistente al netto demolizione superfetazioni

H max = esistente

**Cessioni minime**

Parcheggi mq 490

Verde mq 2.091












TOT. mq 2.581

Una parte delle aree destinate a verde ed indicate con le sigle A e C potrà essere destinata a parcheggio pertinenziale. In tal caso aumenterà la quota parte di area a standard monetizzabili.

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

**NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28 delle NTANB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici con le destinazioni d'uso di progetto.**

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Edificio rurale isolato, contornato da terreni agricoli coltivati.

**Obiettivi**

Agevolare la conservazione, la rifunzionalizzazione per l'insediamento di nuove funzioni in grado di assicurare servizi alla zona artigianale/industriale esistente, anche nella prospettiva del futuro estendimento della rete del metrobus della città di Brescia.

**Prescrizioni**

L'immobile è soggetto alla disciplina del PdR per gli edifici classificati AE. Le aree poste all'intorno dell'edificio, di proprietà privata, costituiscono pertinenza dell'edificio stesso, non sono frazionabili, non sono alterabili nella loro fisionomia, non sono recintabili in quanto costituiscono elemento caratterizzante il contesto territoriale.

Dovrà essere realizzato un percorso pedonale posto all'intorno dell'edificio stesso con tracciato da definire e di sviluppo non inferiore a quanto rappresentato. La compatibilità del tracciato disegnato sarà verificata all'atto della approvazione del PR in relazione allo stato di avanzamento del progetto Metrobus. Dovrà essere realizzato un doppio parcheggio pubblico in prossimità di via S. Giacomo dimensionato in funzione della natura delle funzioni insediate.

E' ammesso l'incremento del 10% della SIp dei volumi secondari indicati in planimetria con la lettera "a", finalizzato alla realizzazione di vani tecnici/tecnologici eventualmente necessari per la rifunzionalizzazione del complesso. Nell'ambito del progetto di PR è ammessa la realizzazione di una recinzione a stretto servizio dell'edificio rifunzionalizzato.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** funzioni terziarie (6)

**Compatibilità:** attività private di servizio sociale, culturale, sanitario (8); funzioni ricettivo - alberghiere (7); attività collettive pubbliche o di interesse comune (10); funzioni dello spettacolo (9).

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

**Quantità**

ST mq 49.390

SF mq 43.409

Slp mq = esistente + eventuale incremento 10% SIp volumi secondari (a)












**Cessioni minime**

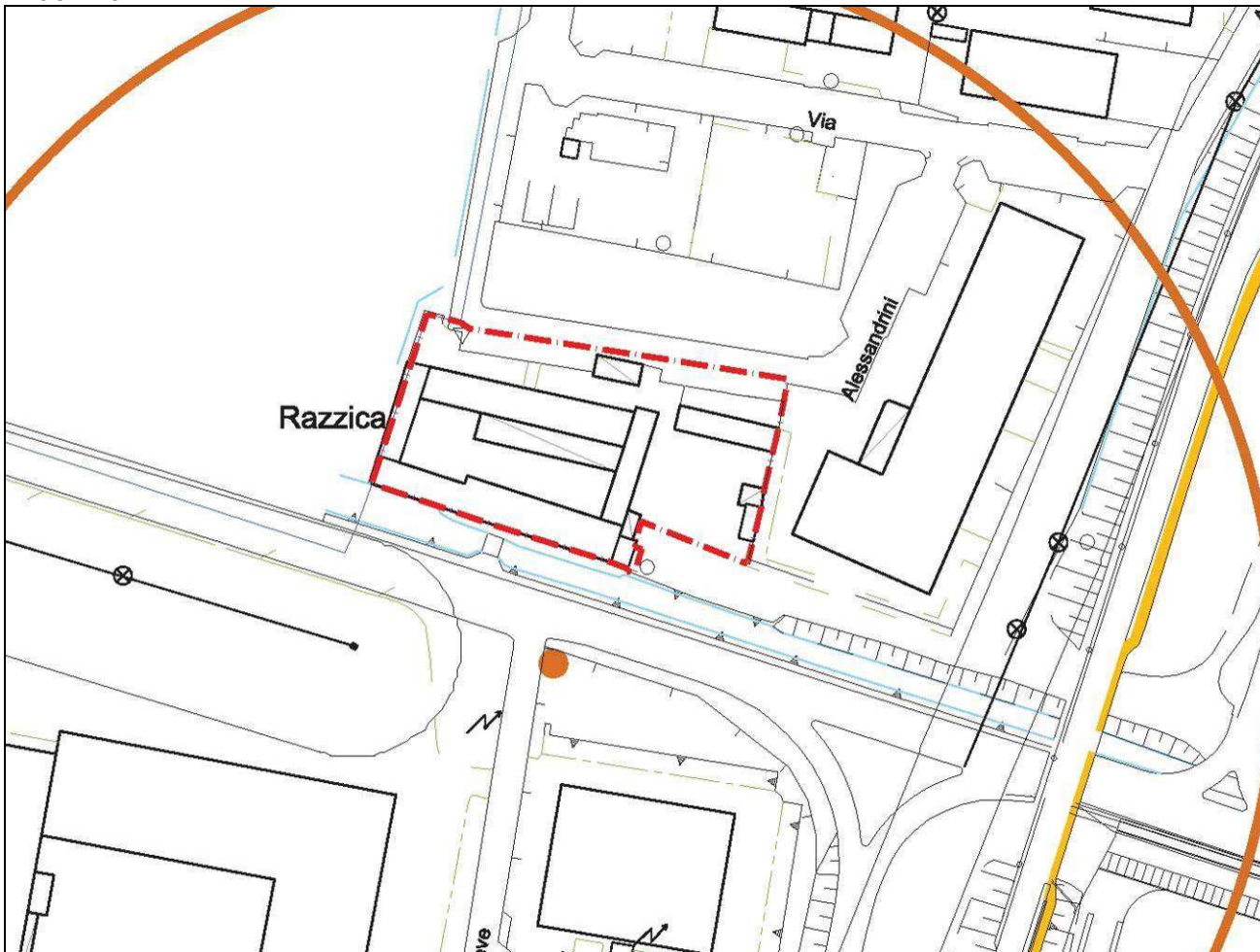
Parcheggi mq 5.473 – RP 20% del sedime a parcheggio

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

**N NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 31.6, 32 e 33 delle NTAB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 31.6 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Edificio di matrice storica che deve essere oggetto di interventi accurati volti alla conservazione dell'organismo edilizio. L'intervento sull'edificio è già disciplinato da convenzione sottoscritta in data 1/12/2005 atto di repertorio Notaio Frediani n. 54.938 raccolta n. 17.376 registrato a Lonato il 05/12/2005.

Nella conferma delle previsioni in essa contenute è ammesso l'intervento diretto, ritenendosi assolti gli obblighi convenzionali relativi a detezioni infrastrutturali in ambito già oggetto di convenzione urbanistica scaduta.

La modifica delle destinazioni d'uso comporta la procedura della redazione di Piano di Recupero e di conseguenza una nuova aggiornata diversa valutazione delle aree per servizi dovuti in conformità a quanto disposto dall'art. 20 delle NTA del PdR.

**Obiettivi**

Recupero funzionale con insediamento di funzioni compatibili con il contesto.

**Prescrizioni**

Nell'ambito del Piano di recupero è ammesso il recupero di tutte le Slp esistenti e legittime.

Il sistema di immissione su via Mazzini potrà essere oggetto di regolamentazione al fine di assicurare condizioni di sicurezza e di fluidificazione del traffico.

Non sono mai ammessi locali interrati.

Il progetto degli spazi scoperti dovrà essere particolarmente accurato, tutte le strutture a tettoie e fittizie devono essere rimosse senza compensi volumetrici.

In ogni caso, ai soli fini delle modalità di intervento edilizio, valgono le limitazioni previste nelle NTA del PdR art. 26.3.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 18 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: funzioni terziarie (6)












Compatibilità: funzioni ricettivo - alberghiere (7), attività private di servizio sociale, sanitario, assistenziale, ecc (8); artigianato di servizio (2).

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/compatibili.

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

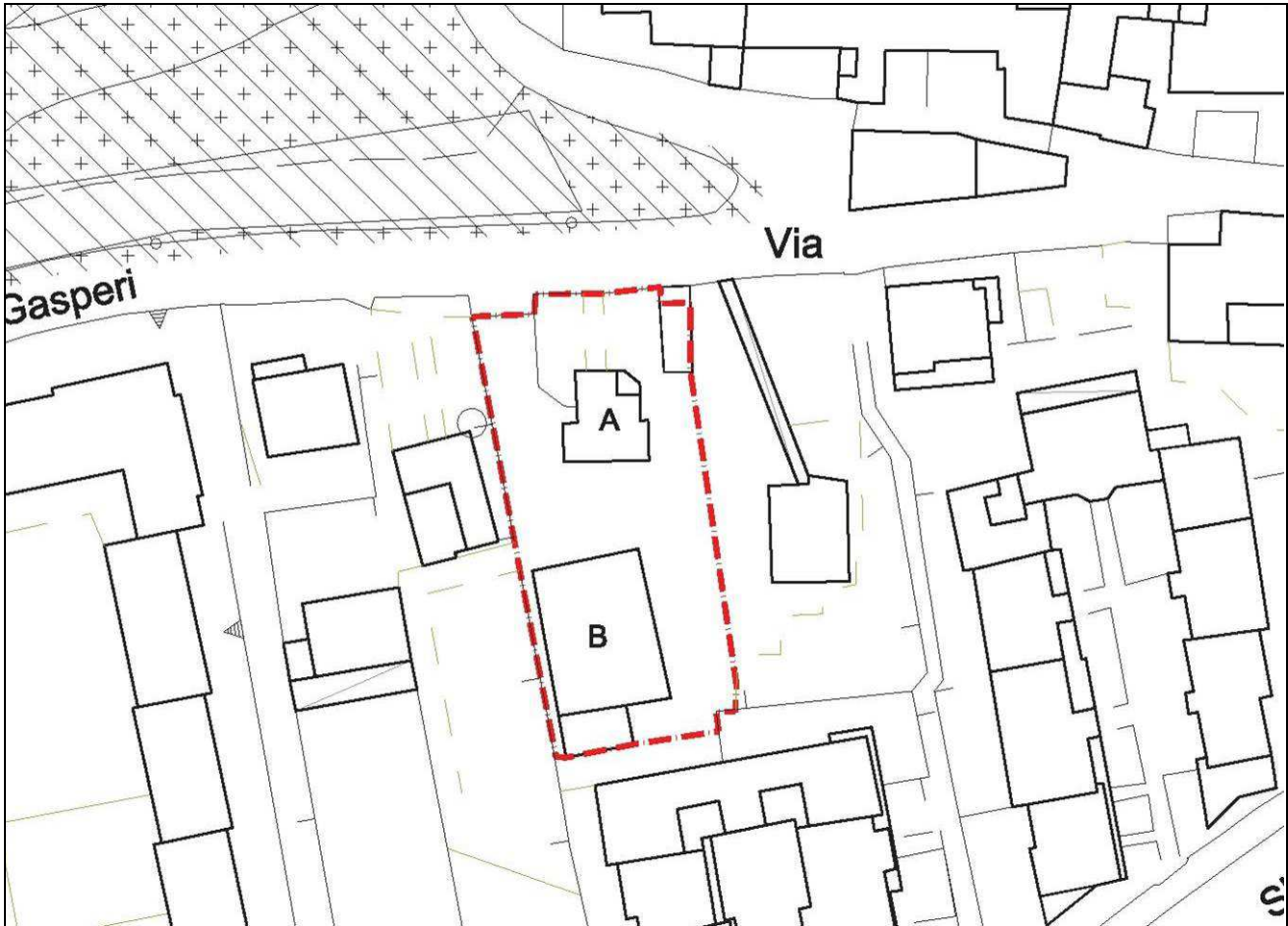
NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

PR 4 – VIA DE GASPARI  
 PROGETTO

SCALA 1:2.000  
 DICEMBRE 2012



**Descrizione**

Lotto edificato che vede la compresenza di edifici abitativi ed edifici produttivi

**Obiettivi**

In caso di intervento sul corpo B ridisegno dell'assetto planimetrico.

**Prescrizioni**

L'immobile con la sigla A è soggetto ad attività di restauro e risanamento conservativo con esclusione di demolizione e ricostruzione. Relativamente al corpo B è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il cambio d'uso o la ristrutturazione devono produrre una riorganizzazione e un miglioramento degli spazi a terra. Definizione del sistema degli accessi pedonali e carrabili.

A = restauro e risanamento conservativo

B = demolizione e ricostruzione medesima slp

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** residenziale

**Non ammesse:** tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/

**Quantità**

ST mq 1.663

SF mq 1.663

Slp = esistente












VP 30%

H max m 7 o esistente se superiore

Standard monetizzabili

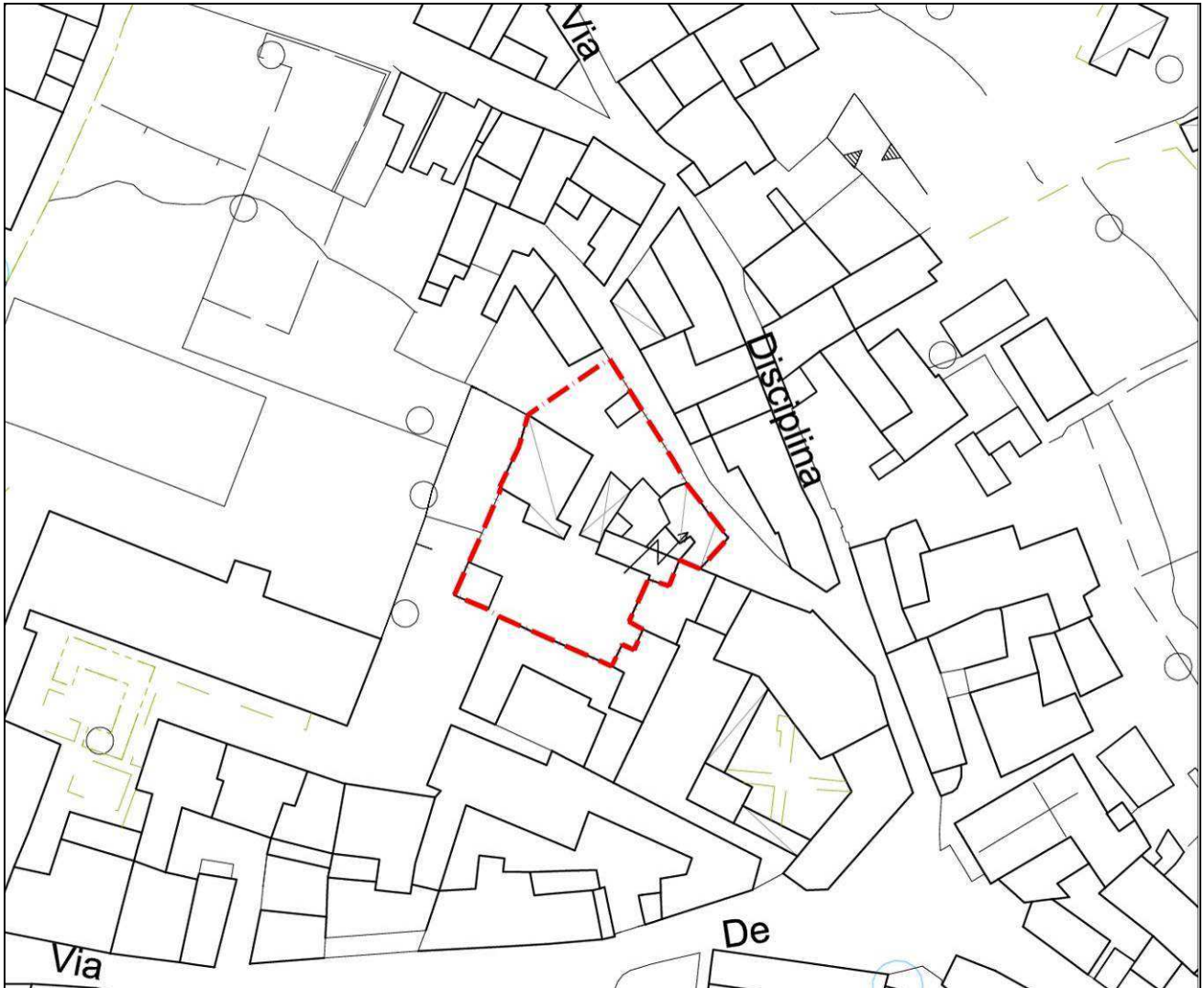
NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA corpo B e art. 26 delle NTA per il corpo A

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

PR 6 – VIA DISCIPLINA 1  
PROGETTO

SCALA 1:2.000



**Descrizione**

L'ambito perimetrato è assoggettato a PR obbligatorio. E' composto da edifici di difficile classificazione privi di disegno urbano e di provenienza da accertare.

**Obiettivi**

Riordino edilizio ed urbanistico. Riduzione densità edilizia. Miglioramento delle relazioni con il contesto. Miglioramento delle condizioni di accessibilità.

**Prescrizioni**

Il Piano di Recupero dovrà operare il riordino edilizio dell'area, ammettendo la ricomposizione volumetrica dei soli edifici, o porzioni di edificio, legittimamente realizzati e/o per i quali sia possibile accertare l'origine storica. In assenza di piano di recupero è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Il progetto dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole. Non sono ammessi locali interrati. Parere obbligatorio della Commissione Comunale del Paesaggio.












**Destinazioni d'uso**

Prevalente: esclusiva residenza.

Non ammesse: tutte quelle diverse dalla residenza.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici con le destinazioni d'uso di progetto.

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

PR 7 – VIA DISCIPLINA 2  
PROGETTO

SCALA 1:5.000



**Descrizione**

L'ambito perimetrato è assoggettato a PR obbligatorio. E' composto da edifici di difficile classificazione privi di disegno urbano e di provenienza da accertare.

**Obiettivi**

Riordino edilizio ed urbanistico. Riduzione densità edilizia. Miglioramento delle relazioni con il contesto. Miglioramento delle condizioni di accessibilità.

**Prescrizioni**

Il Piano di Recupero dovrà operare il riordino edilizio dell'area, ammettendo la ricomposizione volumetrica dei soli edifici o porzioni di edificio legittimamente realizzati e/o per i quali sia possibile accertare l'origine storica. In assenza di piano di recupero è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Il progetto dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole. Non sono ammessi locali interrati. Parere obbligatorio della Commissione Comunale del Paesaggio.












**Destinazioni d'uso**

**Prevalente:** esclusiva residenza.

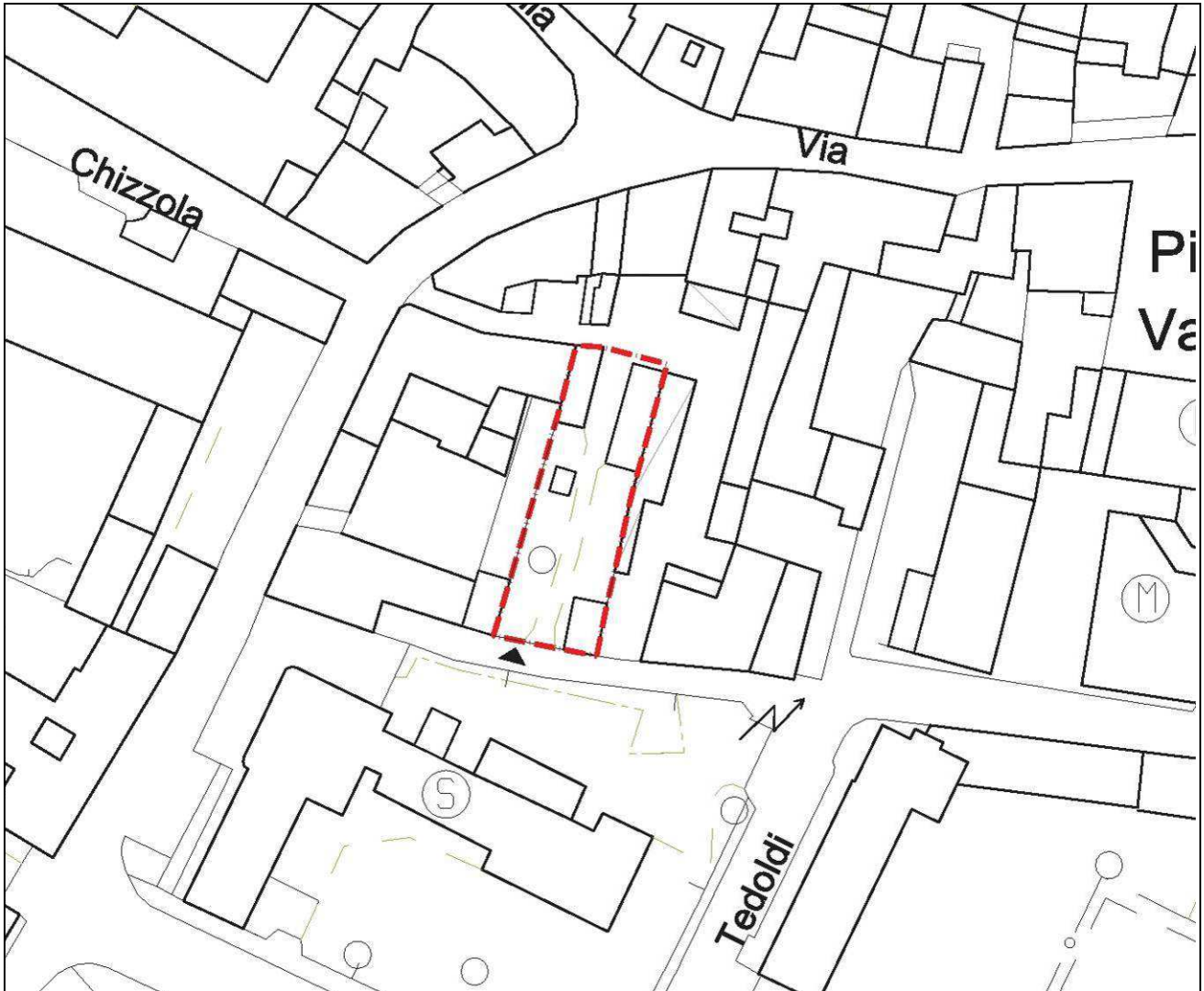
**Non ammesse:** tutte quelle diverse dalla residenza.

**NB:** per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 31.6 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

**PR-8 – VIA ALBERTI**  
**PROGETTO**



**Descrizione**

Lotto parzialmente edificato in tessuto storico.

**Obiettivi**

Riqualificazione di un contesto degradato, caratterizzato da edifici di diversa datazione, forma, caratteristiche tipologiche, in generale al quanto manomessi.

**Prescrizioni**

Il Piano di Recupero dovrà proporre una riorganizzazione degli spazi coerente con l'impianto tipologico dei tessuti storici, anche con riferimento agli impianti catastali storici. Le ricomposizioni volumetriche dovranno interessare i sedimi storici, conservandone gli elementi di rilevanza eventuali.

Le ricomposizioni volumetriche dovranno rispettare inoltre le disposizioni storiche, addossandosi ad edifici esistenti posti anche a confine, evitando ogni incongruo scostamento.

I muri storici, anche di divisione, dovranno essere conservati.

Il progetto degli spazi scoperti dovrà prevedere un trattamento unitario di questi spazi evitando separazioni incongrue.

Obbligo di parere preventivo della Commissione del Paesaggio.












**Destinazioni d'uso**

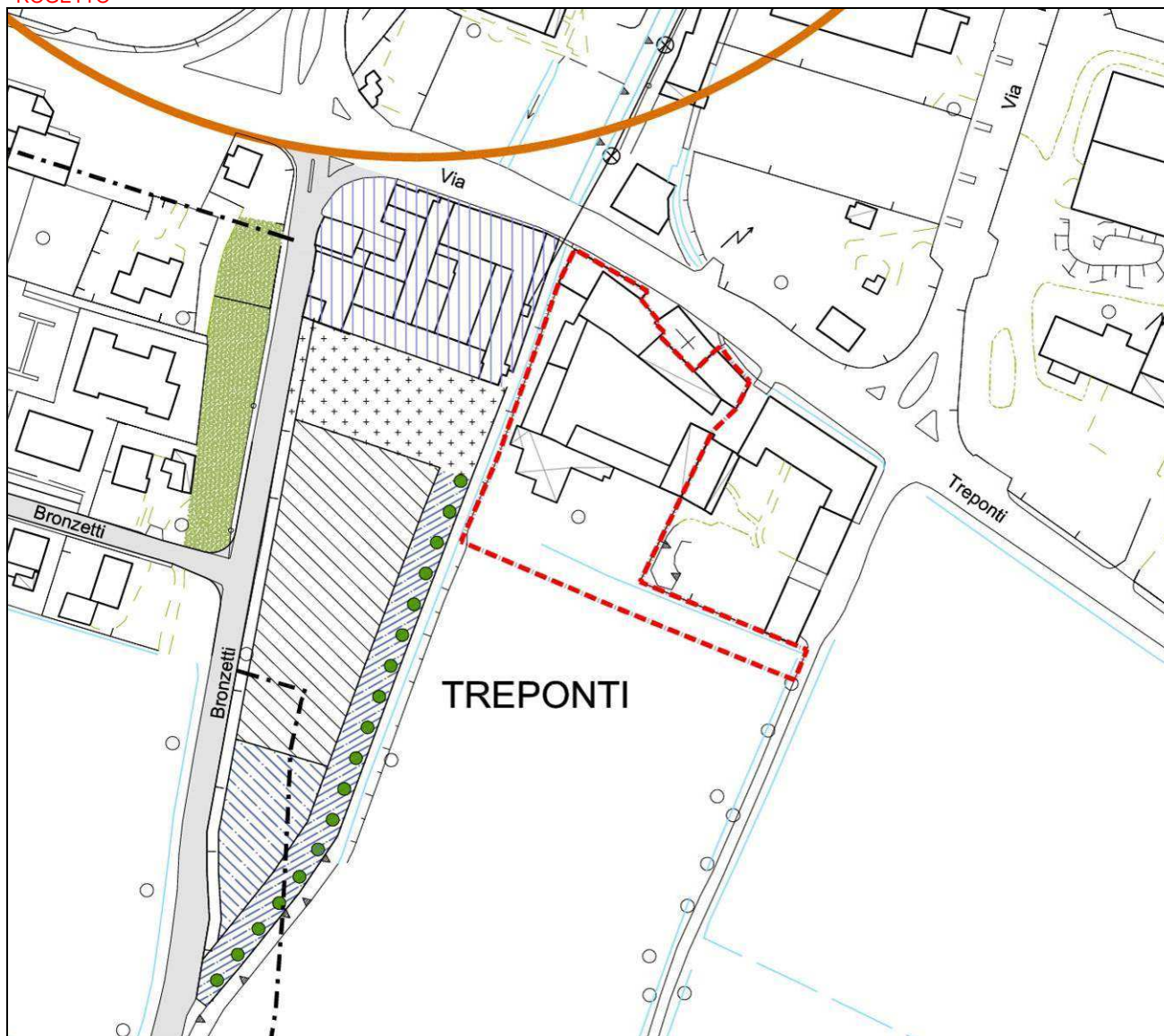
Prevalente: residenziale

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



**Descrizione**

Episodio edilizio classificato in territorio rurale.

**Obiettivi**

Si prende atto di una situazione di fatto esistente, che ha determinato la formazione di una viabilità provvisoria di accesso in lato sud al complesso edilizio.

**Prescrizioni**

La nuova strada privata di accesso dovrà essere realizzata con pavimentazione semipermeabile in ghiaia e pietrisco stratificati. In lato sud dovrà essere realizzata una schermatura alberata rispetto alla campagna coltivata, costituita da filare di alberi e siepe arbustiva continua autoctona.

Parere obbligatorio della Commissione Comunale del Paesaggio.  
Non ammesse recinzioni in lato sud a contatto con il territorio rurale.












**Destinazioni d'uso**

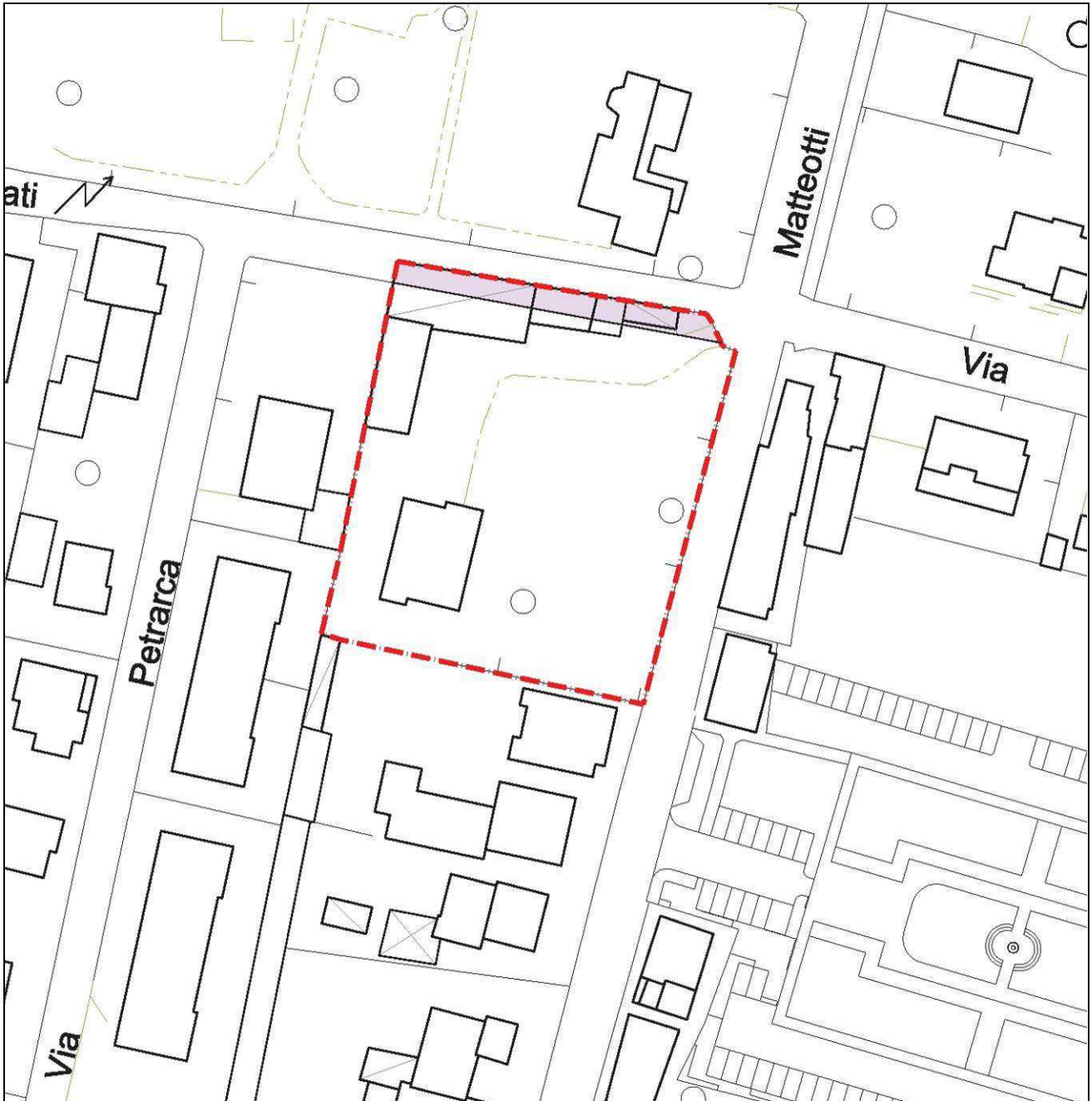
**Prevalente:** esclusiva residenza.

**Non ammesse:** tutte quelle diverse dalla residenza.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



*Descrizione*

Lotto parzialmente edificato in tessuto residenziale consolidato.

*Obiettivi*

Realizzare l'ampliamento del tratto terminale di via Prati fino all'intersezione con via Matteotti.

*Prescrizioni*












Il Piano di Recupero dovrà proporre una riorganizzazione degli spazi posti all'interno dell'ambito perimetrato in modo da consentire la realizzazione dell'ampliamento stradale.

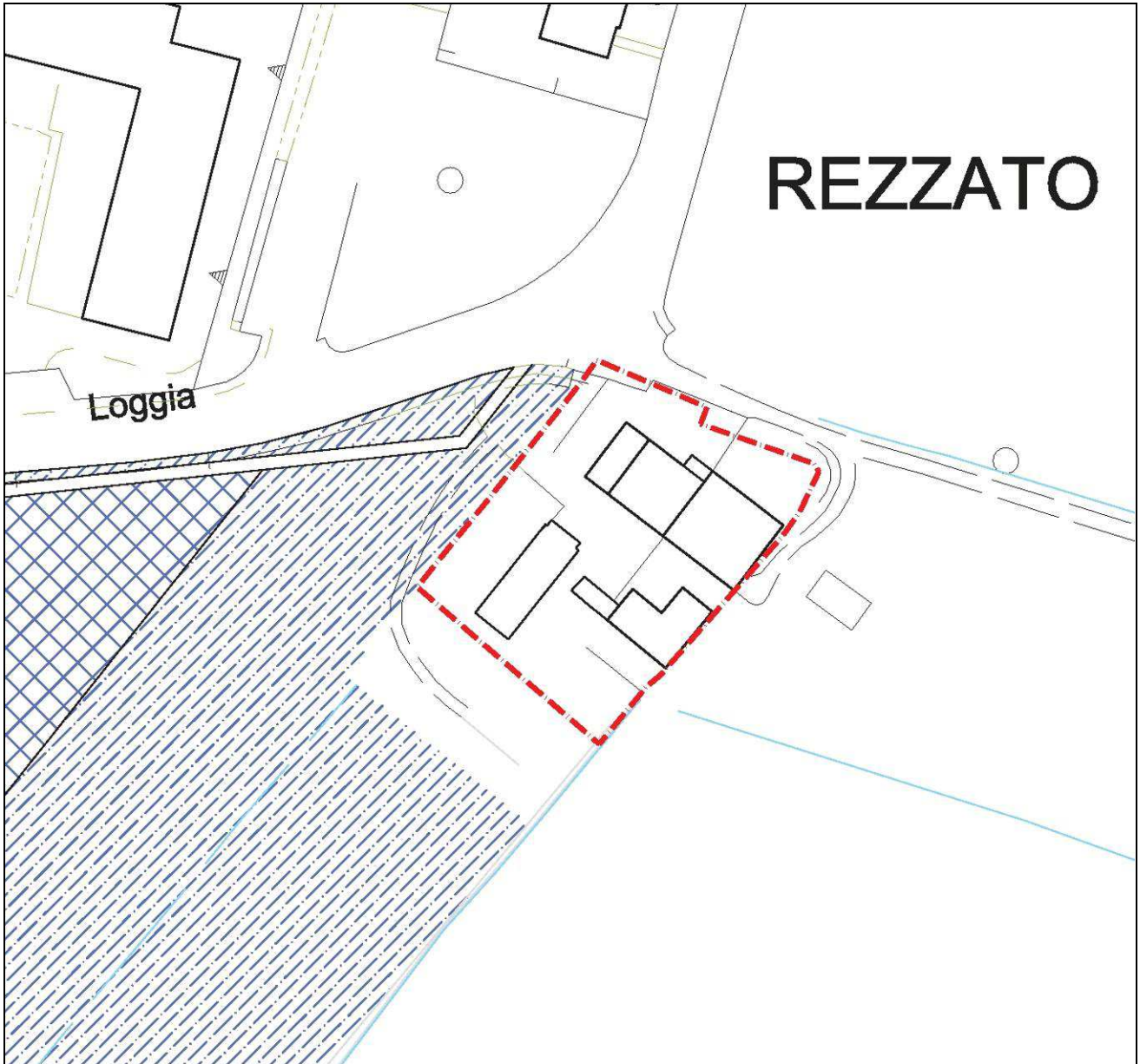
Gli accessi al comparto dovranno avvenire preferibilmente da via Matteotti.

Gli eventuali oneri a carico dell'amministrazione comunale saranno determinati al momento della presentazione del Piano di recupero.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art 27-4 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		



*Descrizione*

Lotto parzialmente edificato in tessuto rurale.

*Obiettivi*

Riordino edilizio ed urbanistico. Conferma di atti amministrativi precedenti.

*Prescrizioni*

Il Piano di Recupero dovrà operare il riordino edilizio dell'area, ammettendo la ricomposizione volumetrica ed il trasferimento di volumi esistenti legittimi.

Rimangono in vigore le disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/06/2007.

Parere obbligatorio della Commissione Comunale del Paesaggio.












*Destinazioni d'uso*

Prevalente: residenza e agricole.

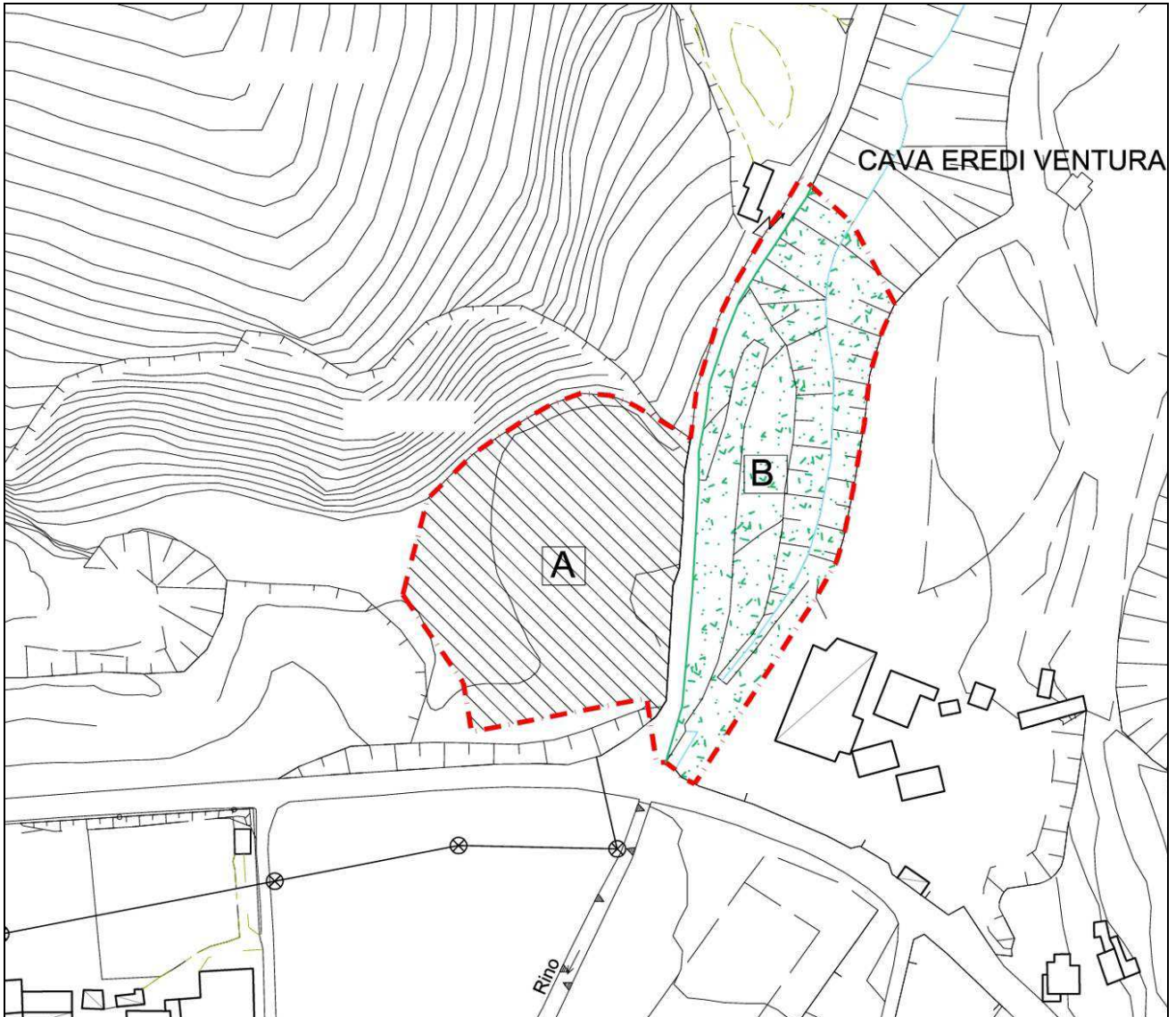
Non ammesse: tutte quelle diverse dalla residenza.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 32 e 33 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				





**Descrizione**

Il PR interessa due ambiti, uno ad ovest della roggia del torrente Rino già classificato area agricola di collina E3, e in parte compreso in ATE 2. Entrambe le aree sono compromesse e in stato di degrado ambientale. Il sub-ambito caratterizzato dalla lettera A-B viene utilizzato quale deposito di materiale di cava. Il Sub-ambito B-A risulta compromesso da precedenti escavazioni.

**Obiettivi**

Riqualificazione ambientale a partire dallo stato dei suoli.

**Prescrizioni**

Il sub-ambito B dovrà essere oggetto di riqualificazione, a cura e spese della proprietà, mediante completo rimodellamento eseguito con terreno vegetale e piantumazione in modo da ricostituire la continuità paesaggistica con le aree poste a nord.

Si prescrive la demolizione dei corpi edificati, la bonifica eventuale, il trattamento dei bordi stradali sia per l'ambito A che per l'ambito B.

A conclusione dei lavori di riqualificazione si prenderà atto con riclassificazione delle aree.

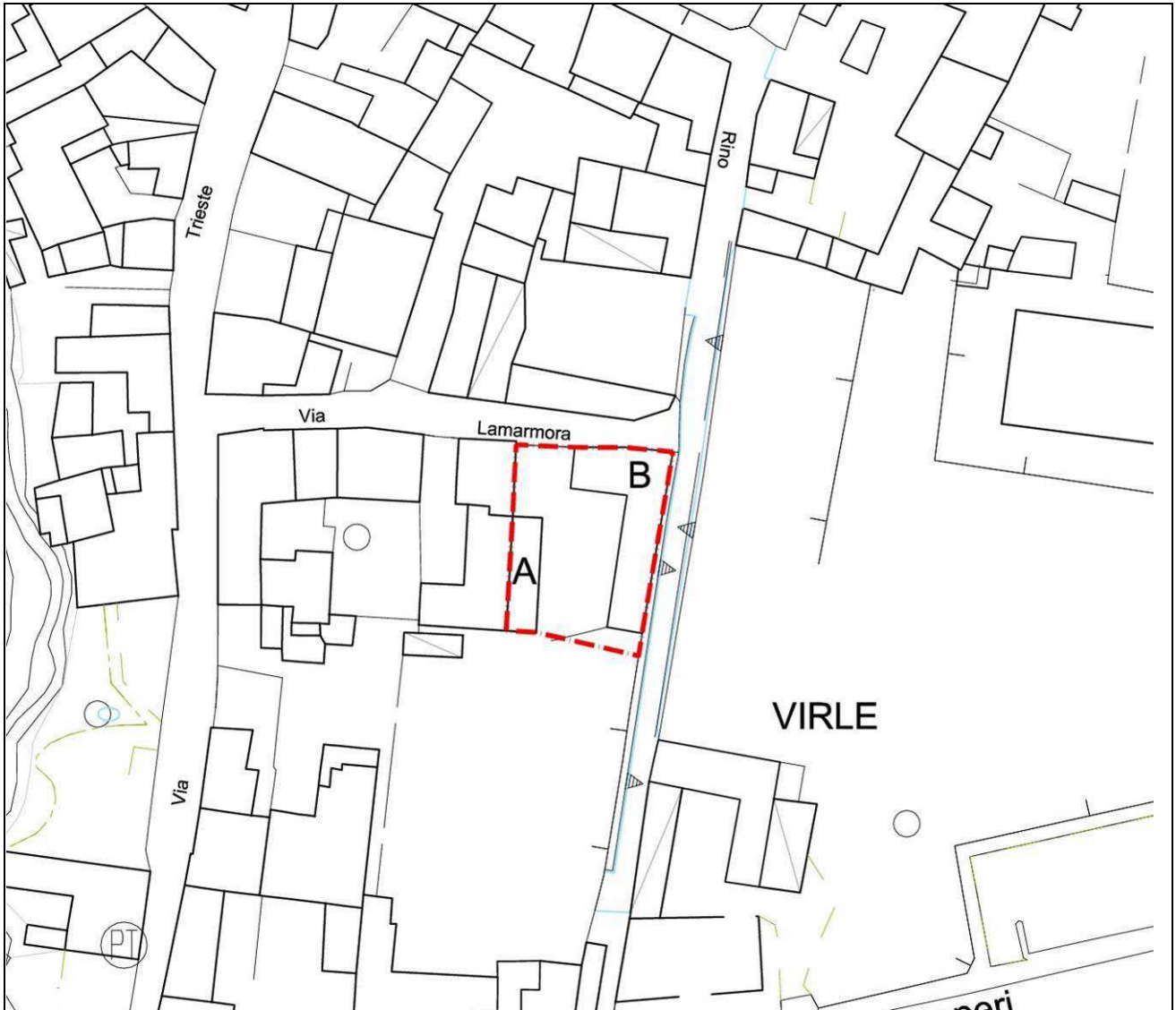
Il deposito materiali nel sub-ambito A dovrà interessare esclusivamente la porzione centrale.

Parere obbligatorio della Commissione Comunale del Paesaggio.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 31.9 delle NTA

**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		SEDIME EDIFICABILE		AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE EDIFICABILITA'		AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO		AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI				
	FILARE DI ALBERI				



**Descrizione**

L'area perimetrata è di proprietà pubblica e comprende due distinti edifici. Quello contraddistinto con la lettera B è in disuso da anni.

**Obiettivi**

Riordino edilizio prevalentemente a scopo residenziale o di servizio che potrà essere realizzato direttamente dall'A.C. o da privati in seguito ad alienazione.

**Prescrizioni**

L'edificio A potrà essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. È ammessa la demolizione e ricostruzione con trasferimento di slp solo se accorpata all'edificazione del corpo B.

L'edificio B potrà essere oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione compresa demolizione e ricostruzione nel rispetto sostanziale sul del sedime esistente rispettando mantenendo gli allineamenti esistenti su via Lamarmora e sul Torrente Rino.

Mantenimento del muro in pietra esistente sul torrente Rino

Sono ammessi modesti scostamenti all'interno della corte che dovrà rimanere scoperta, priva di ogni tipo di manufatto.

In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa l'altezza di 7,50 m.

**Obblighi particolari**

conservazione muro che delimita torrente Rino.












**Destinazioni d'uso**

Prevalente: esclusiva residenza.

Non ammesse: tutte quelle diverse dalla residenza.

**NB**: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

PP 1 – VIA SCALABRINI  
 PROGETTO

SCALA 1:2.000



**Descrizione**

L'area occupa una porzione di nucleo storico in un contesto delicatissimo. Gran parte dell'area è occupata da un immobile produttivo non compatibile con il contesto. L'area è inoltre di fatto interclusa essendo raggiungibile solo sfruttando possibili servitù di passaggio da via Scalabrini.

**Obiettivi**

Sostituzione di tutti gli immobili esistenti mediante l'inserimento di un nuovo edificato coerente e compatibile con il contesto.

**Prescrizioni**

Definizione di un limite di edificabilità. La rimanente porzione verso nord deve essere destinata a giardino privato con esclusione di ogni possibilità di edificazione e/o di pavimentazione, che viene ammessa nei limiti indispensabile per garantire la percorribilità interna.

Il progetto di PP deve contemplare l'esatta definizione del sistema degli accessi pedonali e carrabili con chiara esplicitazione di diritti, servitù, regime proprietario, ecc.

Il progetto è assoggettato al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

In alternativa alla costruzione della nuova slp è ammessa la procedura di demolizione senza ricostruzione con trasferimento dei diritti edificatori.

All'interno dell'ambito edificabile posto a sud del limite di edificabilità deve comunque essere reperita una quantità di VP accorpato non inferiore a 900 mq.

L'edificabilità ammessa determinata in mq totali 900, è così distinta:

- mq 500 realizzabili all'interno del perimetro del PP

- mq 400 possono essere oggetto di trasferimento ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DdP. Tale possibilità è strettamente connessa alla completa attuazione del progetto del Piano Particolareggiato, sancita nella relativa convenzione ed operativa solo contestualmente all'attuazione del PP stesso.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare le aree per servizi in conformità a quanto stabilito all'art. 20 delle NTA del PdR e sia verificata la compatibilità della trasformazione in rapporto alla quantità di aree per servizi nelle immediate vicinanze, si ammette la possibilità della monetizzazione parziale.

**Destinazioni d'uso**

Prevalente: residenza

Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalenti/

**Quantità**

ST mq 4.810

SF mq 4.180

Slp mq 500












SC mq 400

H max m 6 (non sono ammessi interrati)

Gli standard sono monetizzabili.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

**LEGENDA**

 PERIMETRAZIONE COMPARTI	 SEDIME EDIFICABILE	 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
 LIMITE EDIFICABILITA'	 AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	 AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
 PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO	 VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	 VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
 ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		
 FILARE DI ALBERI		

**PN 1 – TREPONTI  
PROGETTO NORMA**

*Descrizione*

L'ambito comprende il tessuto edificato posto a confine con il comune di Mazzano, delimitato a sud da via Padana Superiore, a nord da territorio agricolo. Si tratta di un tessuto che si è via via formato in assenza di disegno urbanistico, progetto di suolo, destinazioni definite e coerenti. Sono compresi edifici di abitazione ed edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, di deposito di materiali, beni ed autoveicoli.

*Obiettivi*

La norma si propone il miglioramento della situazione in essere, per quanto riguarda le modalità di accesso pedonale e carrabile, le sistemazioni a terra, l'incremento degli spazi permeabili, il miglioramento paesaggistico, la riqualificazione delle aree contigue all'asse stradale, consentendo peraltro la possibilità di introdurre processi di trasformazione guidati.

*Modalità di intervento e parametri*

Con intervento diretto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28.10 delle presenti NTA.

Solo con Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione, previa individuazione del lotto di intervento per il quale dovranno essere rispettati i parametri di seguito descritti e costituzione di vincolo di pertinenzialità delle aree libere da attuare prima della presentazione della richiesta di agibilità ad intervento edilizio eseguito.

Il nuovo assetto urbanistico deve consentire il miglioramento dell'attacco a terra, il miglioramento del sistema di accessibilità e del contesto ambientale e paesaggistico.

Sc = 40%

Vp = 20%

H = 10,50 m

**Destinazioni d'uso**

ammesse	Non ammesse
<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza in tutte le sue articolazioni;</li> <li>• commercio di vicinato;</li> <li>• servizi ed attrezzature pubbliche;</li> <li>• pubblici esercizi</li> <li>• <u>Attività commerciali inferiori a 600 mq</u> (1° livello)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• attività produttive di nuovo insediamento;</li> <li>• depositi all'aperto;</li> <li>• aree di parcheggio scoperte per deposito automezzi;</li> <li>• attività commerciali superiori ai 600 mq;</li> <li>• discoteche;</li> </ul>

*Disciplina specifica del cambio d'uso*

Gli interventi di cambio d'uso, senza opere sono ammessi solo nel caso in cui esso riguardi l'intero immobile, così come tipo logicamente conformato al di là dei regimi di proprietà che possano esistere al suo interno o al numero di unità immobiliari in cui esso sia eventualmente suddiviso ed in favore delle destinazioni ammesse. Il Cambio d'uso comporta la verifica della dotazione di standard ai sensi dell'art. 19 delle presenti NTA.

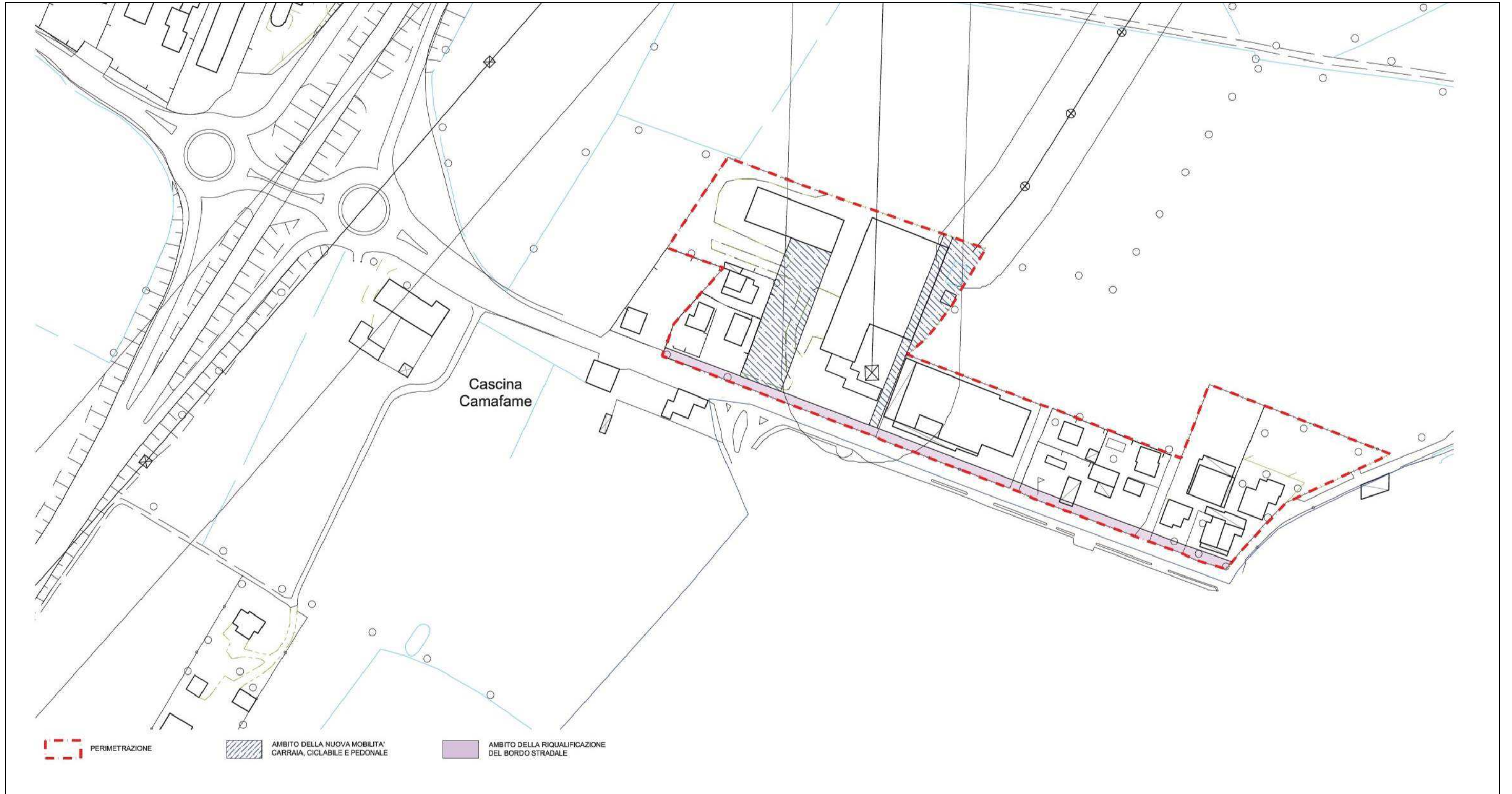
*Prescrizioni particolari*

Per ogni genere di intervento dovranno essere conseguiti miglioramenti dell'organizzazione degli spazi a terra, dei sistemi di accessibilità, del margine per una profondità di 5 metri del bordo stradale in lato nord, la dotazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi.

In ogni caso le recinzioni dovranno essere poste alla distanza di 5 metri della banchina stradale di via Strada Padana Superiore.

Gli standard non sono monetizzabili.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28.10 e del tessuto di riferimento della destinazione prevalente del singolo PDC delle NTA



  PERIMETRAZIONE  
  AMBITO DELLA NUOVA MOBILITA' CARRAIA, CICLABILE E PEDONALE  
  AMBITO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL BORDO STRADALE

**LEGENDA**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> PERIMETRAZIONE COMPARTI</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> LIMITE EDIFICABILITA'</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 8px solid black;"></span> ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI</li> <li><span style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 8px solid green;"></span> FILARE DI ALBERI</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> SEDIME EDIFICABILE</li> <li><span style="background-color: #ccccff; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO</li> <li><span style="background-color: #ccccff; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #ccccff; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI</li> <li><span style="background-color: #ccccff; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO</li> <li><span style="background-color: #ccccff; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE</li> </ul> |
|---|--|--|



## TOLO XI - NORME FINALI, TRANSITORIE E SPECIFICAZIONI

**Art. 61 Edificazione in aree non contigue**

---

1. Fatta eccezione per le aree agricole e per i piani attuativi nelle zone residenziali e nelle zone produttive, nei casi previsti dalle presenti norme è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

**Art. 62 Fascia di protezione dell'osservatorio astronomico di Brescia**

---

1. L'intero territorio comunale di Rezzato è interessato dalla fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Civica Specola Cidnea di Brescia. Pertanto, ai sensi della DGR 2 dicembre 2000, tutte le sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati dalla L.R. 17/2000 devono essere sostituite e modificate in maniera tale da ridurre l'inquinamento luminoso, così come previsto dall'art. 9 della L.R. 17/2000.

**Art. 63 Errori cartografici**

---

1. Eventuali errori o carenza di cartografia quali la mancata esatta indicazione di edifici o infrastrutture esistenti non possono avere conseguenze sull'applicazione delle previsioni e prescrizioni di piano.

**Art. 64 Deroghe**

---

5. I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della L.N. 17/8/1942 n.° 1150 e successive modificazioni.
6. L'autorizzazione in deroga viene rilasciata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, previa acquisizione del nulla osta Regionale.

**Art. 65 Norma transitoria**

---

1. Nel periodo intercorrente tra la data di adozione del PGT e la sua definitiva acquisizione di efficacia (che decorre dalla data di pubblicazione dell'avviso di pubblicazione definitiva sul B.U.R.L.), alle istanze di permesso di costruire o di DIA/SCIA che risultino in contrasto con le previsioni del Piano adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 della L.R. n. 12/2005.
2. Dall'avvenuta efficacia della delibera di approvazione dello strumento urbanistico, agli interventi già assentiti prima dell'adozione del PGT con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01 ("Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio").
3. Eventuali varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi edilizi relativi ad interventi in corso di esecuzione, non compresi in piani attuativi già approvati prima dell'entrata in vigore del PGT, non dovranno risultare in contrasto con le prescrizioni del nuovo strumento urbanistico.
4. Sono fatti salvi gli impegni assunti da privati con rilascio di permesso di costruire riguardanti le destinazioni d'uso anche se non risultanti nelle tavole di PGT. Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PGT fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15 comma 2) del DPR 380/01;

5. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT a condizione che le relative convenzioni siano già state stipulate o vengano sottoscritte entro la data di 6 (sei) mesi dalla definitiva approvazione del PGT. I titoli abilitativi edilizi relativi ad interventi edilizi all'interno di piani attuativi dovranno rispettare le norme proprie dei Piani per come approvati, sia quando allegate che quando richiamate esplicitamente dal piano approvato.

**TITOLO XII – ALLEGATI MODALITA' PROCEDURALI****ALLEGATO 1 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

---

**A) Piani attuativi in aree libera**

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente.
2. Norme di attuazione del piano attuativo.
3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
4. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
5. Relazione relativa agli aspetti paesaggistici corredata dagli estratti cartografici e normativi dello strumento urbanistico vigente.
6. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
7. La planimetria dello stato di fatto dovrà indicare in maniera dettagliata la presenza eventuale di alberi, arbusti, dettagliandone specie e caratteristiche.
8. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
9. Planimetria dell'attacco a terra delle costruzioni con chiara individuazione delle strutture della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e gli ambiti della sosta pubblica e privata. Individuazione degli accessi carrai, degli spazi porticati. Il progetto dovrà verificare le relazioni con la viabilità al contorno: modalità di immissione, carichi aggiuntivi, ecc.. Dovranno essere individuati chiaramente i percorsi accessibili dalle zone di sosta agli ingressi ed agli spazi pubblici previsti.
10. La dimostrazione analitica di tutte le superfici che devono rispettare specifici parametri.
11. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico dell'esecutore degli obblighi convenzionali; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

**B) Piani attuativi in aree edificate**

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
3. Relazione relativa agli aspetti paesaggistici corredata dagli estratti cartografici e normativi dello strumento urbanistico vigente.
4. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
5. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
7. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati

ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

8. Planimetria dell'attacco a terra delle costruzioni con chiara individuazione delle strutture della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e gli ambiti della sosta pubblica e privata. Individuazione degli accessi carrai, degli spazi porticati. Il progetto dovrà verificare le relazioni con la viabilità al contorno: modalità di immissione, carichi aggiuntivi, ecc.. Dovranno essere individuati chiaramente i percorsi accessibili dalle zone di sosta agli ingressi ed agli spazi pubblici previsti.
9. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
10. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
11. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.
12. Dettagliata documentazione fotografica degli edifici presenti all'interno del perimetro, distinta per ogni edificio in relazione fotografica esterna e relazione fotografica interna.
13. Dovranno essere documentati con particolare attenzione tutti gli elementi di meritevoli di interesse e tutela esistenti sia di ordine strutturale che di ordine decorativo materico (manufatti originali in pietra, ferro, legno, cemento, iscrizioni, decorazioni, pitture ecc.).

## **ALLEGATO 2 – PRESCRIZIONI TECNICHE MINIME RELATIVE ALLE AREE VERDI DI CESSIONE**

---

### **1. IMPEGNI**

Il soggetto attuatore s'impegna alla realizzazione delle aree destinate a verde pubblico, secondo un progetto specifico presentato ed approvato dal comune (eventuali varianti rispetto al progetto approvato devono essere autorizzate).

Il soggetto attuatore s'impegna a fornire la garanzia d'attecchimento del 100% sulle piante messe a dimora (vedi punto 6).

Le opere d'urbanizzazione primaria (marciapiedi, ciclabili, cordoli, ecc.) realizzate nell'ambito di comparti edilizi, devono essere ceduti al Comune con le necessarie garanzie d'inibizione della crescita delle erbe infestanti (tessuto non tessuto, caldane, ecc.)

### **2. PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO**

Progetto

I piani urbanistici attuativi che prevedano al loro interno aree verdi rilevanti per dimensione o valore, destinate a parco o verde di mitigazione, dovranno essere corredati di uno studio particolareggiato di sistemazione delle aree verdi predisposto da tecnico abilitato con sviluppo della componente agronomico-paesaggistica a scala più estesa, se ritenuto necessario, a fondamento delle scelte progettuali.

Il progetto agronomico-paesaggistico, redatto da professionisti regolarmente abilitati, sarà costituito da:

1. Planimetria generale dello stato di fatto, riportante l'allocazione di eventuali vegetali esistenti.
2. Planimetria del progetto proposto compreso pavimentazioni e arredi.
3. Planimetria degli impianti tecnici presenti e previsti in progetto che interessano l'area verde (impianti elettrici, impianti idrici, fognature, gas, impianti d'irrigazione).
4. Relazione di progetto delle aree a verde indicante:
  - a) descrizione dell'eventuale patrimonio verde esistente;
  - b) elenco delle essenze vegetali con caratteristiche morfometriche e merceologiche di fornitura;
  - c) cronologia dell'esecuzione dei lavori di sistemazione del verde;
  - d) indicazione delle operazioni di manutenzione dell'intera area verde per i 12 mesi successivi all'impianto.
  - e) le lavorazioni del suolo e piano di concimazione;
  - f) gli scavi ed i riporti di terra previsti;
  - g) il programma di manutenzione dei primi 3 anni dall'impianto;
5. Computo metrico estimativo degli interventi di realizzazione e manutenzione della sistemazione del verde proposta.
6. Allegati fotografici descrittivi dell'area oggetto di intervento.

La scala delle rappresentazioni grafiche è a discrezione del progettista, ma dovrà consentire un'agevole intelligibilità dello stato di fatto e dello stato di progetto.

L'Ufficio Tecnico valuterà il progetto ed esprimerà il parere in merito, richiedendo eventuali integrazioni e/o prescrivendo eventuali specifiche, nell'ottica di un'armonizzazione biopaesaggistica urbana e con l'intento di ridurre le problematiche fitosanitarie e igienico-funzionali.

Qualora si propongano interventi di abbattimento, trapianto, potatura o messa a dimora di "piante tutelate", non è necessario presentare a parte domande o denuncia di abbattimento, purché sia stata presentata tutta la documentazione necessaria contestualmente a quanto previsto al comma primo del punto 2.

#### Esecuzione

La realizzazione degli interventi dovrà essere diretta da un professionista in possesso dei requisiti di legge. Tale professionista dovrà inviare al Comune:

- le date di inizio e di conclusione degli interventi entro tre giorni lavorativi dall'evento;
- gli estremi (ragione sociale e indirizzo) dell'impresa di giardinaggio che esegue i lavori, entro tre giorni lavorativi dall'inizio dei lavori;
- un certificato che attesti la corretta esecuzione degli interventi entro mesi sei dalla conclusione dei lavori stessi.

### 3. CRITERI PER I NUOVI IMPIANTI

#### Scelta delle specie

Le specie da utilizzare dovranno essere tipiche del paesaggio agrario ed urbano di contesto.

L'utilizzo di tali specie "non tipiche" è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedoclimatiche) solo se la scelta viene esplicitamente motivata con apposita relazione (motivazioni di composizione architettonico-paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante), ed in misura inferiore al 20% del numero complessivo delle alberature messe a dimora. Sono consentite deroghe alla norma del presente comma in caso di restauro di verde di parchi e giardini storici.

Il progetto del verde dovrà proporre soluzioni relativamente ai seguenti aspetti, in relazione alla tipologia dell'area e della destinazione:

#### 3.1 Criteri per i nuovi impianti vegetali

##### Dimensioni all'impianto

- Anche al fine di rispondere alle esigenze di immagine, per l'impianto di nuovi alberi dovrà essere utilizzato materiale vivaistico di prima qualità avente circonferenza non inferiore a 18-20 cm per le specie di prima e seconda grandezza e 14-16 cm per quelle di terza grandezza.
- Per gli arbusti, la scelta deve essere orientata verso piante di altezza non inferiore a 60-80 cm poste in contenitore.
- Gli alberi e gli arbusti di nuovo impianto dovranno essere accompagnati da idonea garanzia atta ad assicurare l'attecchimento per 24 mesi dalla data di messa a dimora.

##### Distanze d'impianto

Per i nuovi impianti devono essere rispettate le seguenti distanze:

- In relazione alle potenzialità di sviluppo delle specie scelte.
- Sono possibili distanze minori prevedendo contestualmente alla redazione del progetto un piano pluriennale di sfoltimento e/o di potatura.

Distanze dai confini per i nuovi impianti.

- Come da codice civile

#### 3.2 Quantificazione del verde necessario

Gli standard di tale superficie sono fissati dalle presenti NTA o dal DdP o dai Regolamenti Edilizi vigenti.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ALBERI IN BASE ALLA DIMENSIONE DELLA CHIOMA A MATURITÀ

Prima grandezza	Seconda grandezza	Terza grandezza
Raggio superiore a 6 metri	Raggio da 3 a 6 metri	Raggio fino a 3 metri

Qualora, per documentata impossibilità, negli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, non sia possibile individuare gli spazi destinati a Vp prescritti, valgono le disposizioni dell'art. 10 delle presenti NTA.

**4. CRITERI PER LA PROGETTAZIONE E L'ALLESTIMENTO DI PARCHI E AREE GIOCO**

Per la progettazione e l'allestimento di parchi e aree gioco di nuova costruzione o destinate a modifiche, miglioramenti, ricostruzione occorre far riferimento alla normativa attualmente esistente elaborata dall'Ente Italiano di Unificazione in attuazione delle direttive europee.

Obiettivo di tale normativa è quello di aumentare la sicurezza di tali spazi in termini di attrezzature installate e incentivare la costruzione di aree di dimensioni adeguate e facilmente accessibili dalle zone abitative.

I criteri da seguire nella progettazione delle aree gioco sono i seguenti:

- adeguato ombreggiamento delle aree destinate a gioco o delle aree destinate a fruizione intensa;
- installazione di opportuna segnaletica informativa sull'entrata/e dell'area gioco;
- facile e sicura raggiungibilità;
- sicura accessibilità;
- recinzione parziale o totale, in relazione alle caratteristiche dei luoghi, se richiesta dall'Amministrazione Comunale.
- adeguato posizionamento e orientamento;
- formazione di spazi definiti mediante l'utilizzo di arbusti, alberi, erbacee, muri, ecc.;
- formazione di aree o spazi per lo sviluppo dei sensi e della motricità mediante l'utilizzo di materiali naturali;
- creazione di aree o spazi di mobilità per gli adolescenti e pre-adolescenti (esempio spazi per il gioco libero o aree per pattinaggio, pallavolo, ecc.);
- creazione all'interno dell'area gioco di aree o spazi di ritiro;
- creazione di aree di incontro per incentivare la socializzazione;
- presenza di fontanella con acqua potabile;
- presenza di servizi igienici (almeno nelle aree di maggiori dimensioni);
- salvaguardia della sicurezza in ogni fase di progettazione, realizzazione e manutenzione dell'area mediante certificazione di tutte le attrezzature gioco e le pavimentazioni di sicurezza, così come previsto dalle norme UNI EN 1176 - 1177;
- utilizzo di pavimentazioni di facile manutenzione (erba sintetica, gomma, autobloccanti, ecc.), anche nelle zone esterne all'area di sicurezza delle attrezzature.

**5. ARREDI**

Gli arredi da collocarsi all'interno di nuovi parchi (panchine, fioriere, cestini porta rifiuti, dissuasori di traffico, staccionate, gazebo, ecc.) devono conformarsi alle tipologie esistenti ed utilizzate dal comune di Rezzato e comunque preventivamente concordate con il competente ufficio comunale.

**6. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE**

L'impianto di irrigazione deve sempre essere previsto, salvo indicazione contraria da parte dell'Ufficio Tecnico.

Per interventi di realizzazione di aree verdi in cessione con superficie superiori a 5.000 m<sup>2</sup> è obbligatorio la realizzazione del pozzo per la captazione dell'acqua in falda.

Per superfici minori di 5.000 sarà a discrezione dell'ufficio tecnico richiedere la realizzazione del pozzo o il collegamento alla rete idrica comunale.

L'impianto irriguo dovrà essere progettato in modo da consentire l'irrigazione delle sole aree a verde evitando la fuoriuscita di acqua nelle zone di transito, sia esso pedonale che viabile.

In particolare dovrà essere privilegiata la soluzione dell'irrigazione degli alberi e delle siepi con ala gocciolante; mentre gli irrigatori statici e dinamici dovranno essere previsti per il tappeto erboso.

Ogni impianto di irrigazione, realizzato nell'ambito di dei nuovi Ambiti di trasformazione, dovrà privilegiare la realizzazione di bacini per l'approvvigionamento tramite captazione da cisterna di raccolta di acque piovane.

Per la presa in carico dell'impianto da parte del comune dovrà essere fornito il disegno esecutivo dell'impianto realizzato, il calcolo delle portate unitarie dei settori e (se presente) le certificazioni riguardanti l'impianto elettrico e l'impianto di terra.

Ogni impianto dovrà rispettare le indicazioni contenute nella normativa di riferimento.

La progettazione dovrà essere effettuata con tecniche e materiali che riducano il consumo idrico mediante automazione.

## 7. ALTRI ELEMENTI PROGETTUALI

Oltre a quanto suddetto, il progetto dell'area verde dovrà approfondire aspetti relativi alla viabilità interna, al sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Dovrà essere sempre prevista la realizzazione o la predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica.

## 8. ALBERATE STRADALI

### 8.1 Viabilità urbana

In funzione della larghezza del marciapiede si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, rispettando comunque le distanze minime dalle utenze sotterranee e aeree preesistenti rispettando le norme dettate dall'art. 4 del presente capitolo, secondo la seguente articolazione:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) per marciapiedi di larghezza inferiore a 2 m:        | nessuna alberatura, solo arbusti; |
| b) per marciapiedi di larghezza compresa tra 2 e 3 m:   | alberi di terza grandezza;        |
| c) per marciapiedi di larghezza compresa tra 3 e 3,5 m: | alberi di seconda grandezza;      |
| d) per marciapiedi di larghezza superiore a 3,5 m:      | alberi di prima grandezza;        |

Anziché ubicare le piante in asole ridotte è preferibile, comunque, realizzare una fascia verde tipo "nastro continuo" delle dimensioni minime sottorportate:

- 1,00 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberelli di piccolo fusto (3° classe di grandezza) ed arbusti;
- 1,50 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberi di medio fusto (2° classe di grandezza);
- 2,00-2,50 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberi di alto fusto (1° classe di grandezza).

Le dimensioni dell'asola di alloggiamento, contenente terreno agrario, variano a seconda della dimensione e del tipo della alberatura proposta, secondo la classificazione sottoindicata:

a) per piante di piccolo fusto (3° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima corrispondente a circa 1 m<sup>2</sup> e profondità minima = H 1,50 m di spazio netto vegetale disponibile;

b) per piante di medio (2° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima (non necessariamente di forma quadrata) corrispondente a circa 1,5 m<sup>2</sup>., e profondità = H 1,50 m di spazio vegetale disponibile.

c) per piante di alto fusto (1° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima (non necessariamente di forma quadrata) corrispondente a circa 4 m<sup>2</sup>., e profondità = H 2,00 m di spazio vegetale disponibile.

Oltre alla documentazione prevista, il progetto relativo alla realizzazione di un nuovo viale dovrà essere accompagnato da una relazione attestante la tecnica di allevamento scelta, il piano pluriennale di gestione e la possibilità tecnica di eseguire interventi manutentivi, ordinari o straordinari,.

### C. Distanza da pali di pubblica illuminazione

Premesso che è preferibile evitare l'alberatura con piante a medio ed alto fusto nel lato stradale contenente il palo della pubblica illuminazione, si definisce che tale distanza è variabile a seconda delle dimensioni della essenza adulta e a seconda del tipo di lampione previsto, in considerazione del fatto che la chioma non deve interferire con i lampioni stradali e con il cono luminoso, risultante dal calcolo illuminotecnico;

comunque in linea generale, definita "a" la distanza fra due lampioni e "b" la distanza fra tronco e lampione, si potranno adottare:

- con lampioni piccoli (H. 3,5 - 5)  $b = a/3$  con un sesto minimo di 5/6 m
- con lampioni medi (H. 8 - 10)  $b = a/2$
- con lampioni grandi (H. maggiore 10)  $b = a/2$

## **8.2 VERDE PER PARCHEGGI**

Per la realizzazione dei parcheggi valgono i criteri dimensionali e tecnici esposti all'art. 14 delle presenti NTA, sollecitando la preferenza per soluzioni progettuali che prevedano la messa a dimora di alberi di 1° e 2° grandezza in aiuole di superfici minime come indicato al precedente punto 8.1..

Potrà, inoltre, essere prevista una pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata.

Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti.

La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.

In caso di riattamento di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde dovrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la previsione di verde pensile e/o verticale (uso di piante rampicanti).

## **9. IMPIANTI IRRIGAZIONE**

Tutte le piante arboree ed arbustive dovranno essere fornite di impianto di irrigazione a goccia (o altro sistema di irrigazione localizzata approvato dal competente ufficio comunale) per favorire il buon esito della piantagione.