



Comune di Suzzara

VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Allegato 2.

**Quadro sinottico del Tessuto
Urbano Consolidato e delle
modalità di intervento**



Maggio 2012



Responsabile **Maria Cristina Treu**




Gruppo di lavoro **Chiara Lanzoni, Erika Ghitti, Daniela Corsini**



Tessuti consolidati con prevalente destinazione residenziale					
Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
NAF Art. 10 	<p>Nucleo di Antica Formazione.</p> <p>Tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua.</p> <p>Il NAF individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani, costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Nella categoria di questo tessuto fanno parte anche aggregati o nuclei sparsi nei centri frazionali o in territorio agricolo.</p>	<p>Tutela e conservazione; recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.</p>	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: commercio (esercizi di vicinato), attività direzionale, attività ricettiva, funzioni pubbliche, artigianato di servizio compatibile non molesto.</p> <p>LIMITAZIONI: Le attività produttive artigianali, commerciali e di servizio dovranno essere collocate al piano terra degli edifici. Potrà essere occupato anche il primo piano, per un massimo di mq.50 nel caso di prosecuzione dell'attività presente al piano terra, nel rispetto dei requisiti di accessibilità ed igienico sanitari.</p> <p>ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per medie e grandi strutture di vendita.</p>	<p>con P.C.C. e P.R.: restauro o ristrutturazione edilizia. È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica. Per gli edifici compresi nel NAF che non risultano congrui alle sue caratteristiche tipologico formali, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi abbandonati e privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi previsti sono sottoposti a valutazione paesaggistica.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p>	
EV Art. 11 	<p>Edifici vincolati e edifici di interesse storico architettonico segnalati dal PGT.</p> <p>(vedasi All. A Quadro Conoscitivo del DP e ALL. A1-A5 PR)</p>	<p>Massima tutela dell'edificio.</p>	<p>Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile.</p> <p>ESCLUSE: destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali.</p>	<p>con P.C.C.: restauro o ristrutturazione edilizia. È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica. Per gli edifici che non risultino congrui alle caratteristiche tipologico formali del tessuto di riferimento, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi, e gli edifici privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p> <p>Ampliamento una tantum con P.C.C., sino ad un massimo di 30 mq. di superficie lorda, per adeguamenti sanitari e impiantistici.</p>	


Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
R1 Art. 12 	<p>Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricolo-residenziali.</p> <p>Trattasi di tessuto sviluppato lungo le antiche vie frazionali secondo la logica della conurbazione arteriale. Si caratterizza per la presenza mista di funzioni legate all'agricoltura e funzioni esclusivamente residenziali.</p>	Tutela dei caratteri morfologici del tessuto; contenimento della tendenza all'edificazione lungo la strada.	<p>Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile.</p> <p>Le destinazioni residenziali possono trasformarsi in agricole, mentre le agricole possono trasformarsi in residenziali solo dopo l'abbandono dell'attività con conseguente censimento al catasto urbano delle unità immobiliari non più agricole.</p> <p>ESCLUSE: destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali.</p>	<p>con P.C.C.: ristrutturazione edilizia. È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica. Per gli edifici che non risultino congrui alle caratteristiche tipologico formali del tessuto di riferimento, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi, e gli edifici privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p> <p>Ampliamento una tantum con P.C.C., sino ad un massimo di 30 mq. di superficie lorda, per adeguamenti sanitari e impiantistici..</p>	
R2a Art. 13 	<p>Tessuto della città storica di prima espansione novecentesca caratterizzato da villini liberty.</p> <p>Trattasi di tessuti morfologicamente fortemente caratterizzati con la presenza di villini singoli o gemelli di pregio.</p>	Massima tutela dei caratteri morfologici di tessuto e edifici che lo compongono.	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio, funzioni pubbliche.</p> <p>ESCLUSE: destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali.</p>	<p>con P.C.C. o P.R.: restauro o ristrutturazione edilizia. È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica. Per gli edifici che non risultino congrui alle caratteristiche tipologico formali del tessuto di riferimento, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli edifici produttivi, e gli edifici privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p> <p>Ampliamento con P.C.C. sino ad un massimo di 30 mq. di superficie lorda.</p> <p>Ampliamento una tantum con P.C.C., sino ad un massimo di 30 mq. di superficie lorda, per adeguamenti sanitari e impiantistici.</p>	
Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
R2b Art. 14	<p>Tessuto caratterizzato da impianto urbanistico unitario, Piano INA-casa.</p> <p>Trattasi di tessuti fortemente caratterizzate dalle tipologie</p>	Massima tutela degli edifici e dei tessuti.	attività residenziali con esclusione di ogni altra destinazione funzionale.	<p>con intervento diretto: restauro o ristrutturazione edilizia.</p> <p>Per gli edifici che non risultino congrui alle caratteristiche tipologico formali del tessuto di riferimento, le pertinenze prive di qualsiasi valore, gli</p>	

	<p>edilizie assunte dal Piano INA-casa quali progetti-tipo per l'edilizia sociale e che a tutt'oggi mantengono tali caratteristiche non avendo subito nel tempo rimaneggiamenti sostanziali.</p>			<p>edifici produttivi, e gli edifici privi di valore storico tipologico, sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dalle norme. Gli interventi di sostituzione con demolizione e ricostruzione saranno soggetti a P.C.C..</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p>													
<p>R2c Art. 15</p> 	<p>Tessuto caratterizzato dalla presenza di case, cascine, edifici monumentali e ville con parco, disposte su ampi lotti.</p> <p>Trattasi di tessuti costituiti da: edifici di notevole interesse storico artistico e relative pertinenze a parco e giardino; edifici non vincolati di interesse storico e edifici di notevole interesse anche con riferimento a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio; ville con parco; cascine e corti rurali ormai inglobate nel tessuto consolidato; aree verdi private e parchi privati anche privi di edificazione.</p>	<p>Massima tutela degli edifici tutelati e riconosciuti di pregio storico o tipologico. Tutela integrale del parco.</p> <p>Salvaguardia delle aree verdi libere da fabbricati.</p> <p>Salvaguardia dei valori tipologici e ambientali tipici delle corti rurali.</p>	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio, funzioni pubbliche.</p> <p>ESCLUSE: produttive industriali, artigianali, commerciali per medie e grandi strutture di vendita.</p>	<p>con intervento diretto: restauro o ristrutturazione edilizia.</p> <p>con P.R. o P.I.I.: sostituzione per le parti incongrue, nuova costruzione (sia in ampliamento agli edifici esistenti sia come nuovo corpo di fabbrica).</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.</p> <p>Ampliamento con intervento diretto sino ad un massimo di 30 mq. della SIp per le corti rurali e le ville prive di interesse storico architettonico o ambientale.</p> <table border="0"> <tr> <td>If</td> <td>mc/mq</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Rc</td> <td>%</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Rp</td> <td>%</td> <td>40 (Sf)</td> </tr> <tr> <td>H.max</td> <td>ml</td> <td>H prevalente ambiti edificati circostanti</td> </tr> </table>	If	mc/mq	1,5	Rc	%	40	Rp	%	40 (Sf)	H.max	ml	H prevalente ambiti edificati circostanti	
If	mc/mq	1,5															
Rc	%	40															
Rp	%	40 (Sf)															
H.max	ml	H prevalente ambiti edificati circostanti															
<p>Nome</p>	<p>Definizione</p>	<p>Principio</p>	<p>Destinazioni funzionali</p>	<p>Interventi ammessi e modalità di intervento</p>	<p>Indicazioni puntuali</p>												
<p>R3a Art. 16</p> 	<p>Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti.</p> <p>Si tratta di formazioni edilizie tipiche delle espansioni post belliche e più recenti a formazione di quartieri con isolati regolari ma privi di particolare caratterizzazione urbana.</p>	<p>Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica.</p>	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche.</p> <p>LIMITAZIONI: le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio, fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del</p>	<p>con intervento diretto: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.</p> <p>con P.C.C., P.R. o P.I.I.: ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <table border="0"> <tr> <td>If</td> <td>mc/mq</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Rc</td> <td>%</td> <td>50 (Sf)</td> </tr> <tr> <td>Rp</td> <td>%</td> <td>30 (Sf)</td> </tr> <tr> <td>verde</td> <td>%</td> <td>20 (Sf)</td> </tr> </table>	If	mc/mq	2	Rc	%	50 (Sf)	Rp	%	30 (Sf)	verde	%	20 (Sf)	
If	mc/mq	2															
Rc	%	50 (Sf)															
Rp	%	30 (Sf)															
verde	%	20 (Sf)															

			<p>PGT.</p> <p>ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita.</p>	<p>H ml 10,50</p> <p>piani fuori terra 3</p> <p>Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00</p> <p>Premialità connesse al raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico e utilizzo fonti alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento con P.C.C. sino ad un massimo di 30 mq. di superficie lorda; 	
<p>R3b</p> <p>Art. ...</p> 	<p>Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre-quattro o più piani.</p> <p>Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.</p>	<p>Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica.</p>	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche.</p> <p>LIMITAZIONI: le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio, fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.</p> <p>ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita.</p>	<p>con intervento diretto: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>If mc/mq 2,5</p> <p>Rc % 50 (Sf)</p> <p>RP % 30 (Sf)</p> <p>verde % 20 (Sf)</p> <p>H ml 13,50</p> <p>piani fuori terra 4</p> <p>Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00</p> <p>Premialità connesse al raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico e utilizzo fonti alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento con P.C.C. sino ad un massimo di 80 mq. di superficie lorda. 	
Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
<p>R3c</p> <p>Art. 18</p> 	<p>Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.</p> <p>Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria mista costituita da tipologie costruttive miste esito di edificazione spontanea priva di un disegno urbanistico</p>	<p>Favorire la riqualificazione dei singoli edifici qualora presentino caratteri tipologico – formali riconoscibili. Favorire processi di riqualificazione delle dotazioni urbane (marciapiedi, aiuole, parcheggi).</p>	<p>PRINCIPALE: residenza.</p> <p>COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche.</p> <p>LIMITAZIONI: le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio, fatte salve le composizioni</p>	<p>con intervento diretto: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione.</p> <p><u>Indici e parametri</u></p> <p>If mc/mq 2,5</p> <p>Rc % 50 (Sf)</p> <p>RP % 30 (Sf)</p>	

	e tipologie costruttive unitarie.		percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita.	H ml 10,50 piani fuori terra 3 Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00 Premialità connesse al raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico e utilizzo fonti alternative: <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento con P.C.C. sino ad un massimo di 80 mq. di superficie lorda. 	
R4 Art. 19 	Tessuto residenziale degli edifici di edilizia sociale Si tratta di formazioni edilizie a tipologia varia (case a schiera, palazzine, edifici in linea, a corte ecc.)	Riqualificazione edilizia degli isolati più 'anziani' e delle loro dotazioni.	PRINCIPALE: residenza. COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: stabilite dalle convenzioni di assegnazione delle unità immobiliari a vario titolo di godimento.	Le regole di intervento sono fissate di volta in volta dalla pianificazione degli enti pubblici preposti a seconda dei programmi di investimento sviluppati.	
Tessuti consolidati con prevalente destinazione produttiva					
Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
D1 Art. 21 	Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive ed artigianali, incongrui con il contesto. Trattasi di tessuti privi di carattere unitario ma frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.	Limitare le possibilità di azione delle attività presenti massimizzando le mitigazioni rispetto ai tessuti contermini e favorendo la dismissione del sito e la rilocalizzazione delle attività in ambito specifico.	Esclusivamente quelle esistenti attualmente senza possibilità di sostituzione o subentro.	con intervento diretto: miglioramento delle condizioni igieniche e tecnologiche e attuazione di schermature di mitigazione tra funzioni; manutenzione. con P.R. o P.I.I.: riconversione attività verso destinazioni residenziali, commerciali e terziarie. <u>Indici e parametri</u> If mq/mq esistente Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00 H.max ml H prevalente ambiti edificati circostanti	
D1a Art. 22 	Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di allevamenti impropriamente localizzati. Trattasi di tessuto destinato alle attività agricole e ad orientamento zootecnico posto	Limitare le possibilità di azione delle attività presenti massimizzando le mitigazioni rispetto ai tessuti contermini e favorendo la dismissione del sito e la rilocalizzazione delle attività in ambito specifico.	Esclusivamente quelle esistenti attualmente senza possibilità di sostituzione o subentro.	con intervento diretto o P.C.C.: miglioramento delle condizioni igieniche e tecnologiche e attuazione di schermature di mitigazione tra funzioni; manutenzione. con P.R. o P.I.I.: riconversione attività verso destinazioni residenziali, commerciali e terziarie.	

	a diretto contatto col tessuto urbano consolidato.			<u>Indici e parametri</u> Rc % 50 (Sf) Rp % 40 (Sf) H ml 10,50 piani fuori terra 3 Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00	
D1b Art. 23	Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di distributori carburante impropriamente localizzati. Trattasi di tessuto impegnato dalla presenza di distributori di carburante ormai privi dei requisiti minimi per lo svolgimento corretto della loro attività.	Limitare le possibilità di azione delle attività presenti rispetto ai tessuti contermini e favorendo la dismissione del sito. (Attività ad estinzione)	Esclusivamente quelle esistenti attualmente senza possibilità di sostituzione o subentro.	nessuno	
Nome	Definizione	Principio	Destinazioni funzionali	Interventi ammessi e modalità di intervento	Indicazioni puntuali
D2 Art. 24 	Tessuto caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con edifici/capannoni per attività produttive ed artigianali. Trattasi di tessuti frutto di pianificazioni più o meno recenti concluse o in fase di conclusione.	Garantire la permeanza delle attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.	PRINCIPALE: funzioni industriali e artigianali. COMPLEMENTARE O ACCESSORIE: residenza funzionale all'azienda con un massimo di 2 unità di Slp pari a mq 150 ciascuna. ESCLUSE: residenza, commercio.	<u>Indici e parametri</u> Lotti saturi: possibilità di ampliamento, con intervento diretto, sino ad un massimo del 5% una tantum della Slp esistente. Lotti liberi: Uf = Rc % 60 (Sf) RP % 15 H ml 15,00 Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 5,00	Nel caso di realtà produttive di notevole rilevanza territoriale poste nelle vicinanze di tessuti residenziali è sempre consentito riconvertire il tessuto secondo le modalità di cui al precedente art.21 per i tessuti D1.
D3 Art. 25 	Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale. Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa	Garantire la permeanza delle attività incentivando le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.	PRINCIPALE: commercio per piccole e medie strutture di vendita (grandi strutture solo quelle esistenti alla data di entrata in vigore del PGT). COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: attività ricettiva, artigianato di servizio, attività direzionale, residenza esclusivamente legata	con intervento diretto: nuove costruzioni su lotti liberi, opere di manutenzione ed ampliamento entro i limiti parametrici di ambito. con P.R. o P.I.I.: riconversione attività verso destinazioni residenziali e compatibili.	

	destinazione prevalente.		<p>al commercio sino ad un massimo di una unità di Slp <= m² 150.</p> <p>ESCLUSE: industriali, artigianali non compatibili, residenziali.</p>	<p><u>Indici e parametri</u></p> <p>Uf % 50 (Sf)</p> <p>Rc % 50 (Sf)</p> <p>Rp % 15 (Sf)</p> <p>H ml 9,00</p> <p>Distanza dai confini di proprietà delle nuove costruzioni = ml 10,00</p>	
<p>D4</p> <p>Art.27</p> 	<p>Area attrezzata per distributore di carburante.</p> <p>Ambito dedicato alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e servizi alla mobilità veicolare.</p>		<p>PRINCIPALE: vendita dei carburanti per autotrazione.</p> <p>COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: commerciali di vicinato non superiori a mq 100 di superficie di vendita, esercizi pubblici di somministrazione e piccole officine artigianali di assistenza al traffico dei veicoli.</p> <p>ESCLUSE: destinazioni residenziali, produttive industriali e artigianali non legate all'assistenza ai veicoli.</p>	<p>con P.C.C.: nuova costruzione</p> <p>con P.A.: riconversione a funzioni commerciali e direzionali, previa bonifica del terreno.</p> <p>Gli interventi non potranno in nessun modo recare ostacolo alla visuale stradale.</p> <p>(PCC) Sc % 30</p> <p>(PCC) piani fuori terra 1</p> <p><u>Indici e parametri (P.A.)</u></p> <p>Uf = Rc % 50 (Sf)</p> <p>H ml 7,00</p> <p>piani fuori terra 2</p>	