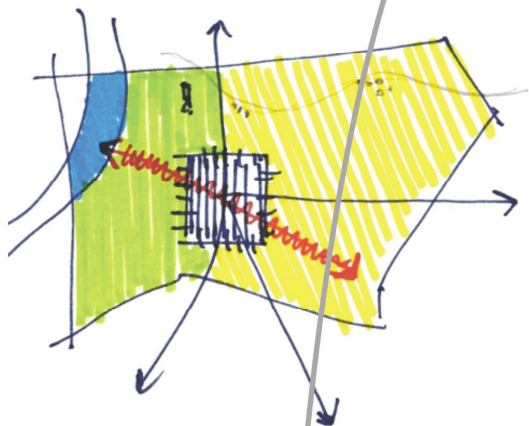


PGT Piano di Governo del Territorio

ProgettoSuzzara2009



Città di Suzzara



Città di Suzzara

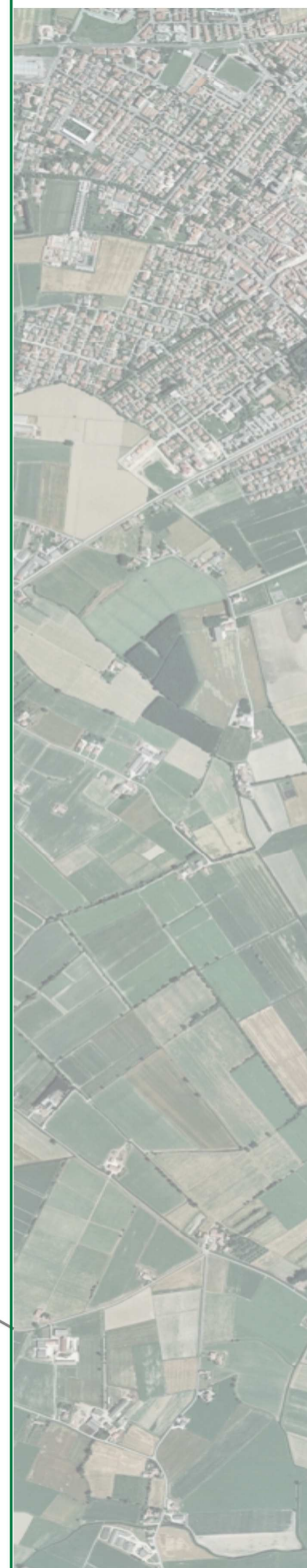
Settore Territorio e Ambiente

Gruppo di Lavoro

prof.ssa Maria Cristina Treu
arch. Carlo Peraboni
arch. Giulia Tettamanzi
arch. Chiara Lanzoni
arch. Erika Ghitti

arch. Vittorio Valpondi
arch. Mario Berni
arch. Isabella Comin
arch. Martina Mazzali
dott.ssa Sara Guernieri

dott. Fulvio Baraldi
dott. Nicola Balboni
dott. Stefano Garimberti
dott. Guido Boselli



DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Aggiornamento: Marzo 2013

Versione: APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 12
DEL 20/02/2013

PR





DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

Sommario

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

- ARTICOLO 1 Principi e norme generali
- ARTICOLO 2 Strumenti attuativi
- ARTICOLO 3 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole
- ARTICOLO 4 Classificazione del territorio

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI AMBITI

- ARTICOLO 5 SISTEMA URBANO (Tessuto urbano consolidato)
 - 5.1. Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato
- ARTICOLO 6 Ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato ?
- ARTICOLO 7 Sistemi di percezione del paesaggio
- ARTICOLO 8 Ambito di valore storico paesaggistico e ambiti a destinazione speciale e aree vincolate

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI. (tessuti residenziali R)

- ARTICOLO 9 Deroghe agli indici di edificabilità
- ARTICOLO 10 NAF Tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina (Nucleo di Antica Formazione)
 - 10.1. Definizione
 - 10.2. Obiettivi
 - 10.3. Destinazioni funzionali
 - 10.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 10.5. Modalità di intervento
 - 10.6. Piani particolareggiati e Piani di Recupero
 - 10.7. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 11 EV - Edifici vincolati ed edifici di interesse storico architettonico segnalati dal P.G.T.
 - 11.1. Definizione
 - 11.2. Obiettivi
 - 11.3. Destinazioni funzionali



- 11.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 11.5. Modalità di intervento
 - 11.6. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 12 R1** Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricolo residenziali.
- 12.1. Definizione
 - 12.2. Obiettivi
 - 12.3. Destinazioni funzionali
 - 12.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 12.5. Modalità di intervento
 - 12.6. Altri indici e parametri
 - 12.7. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 13 R2a** Tessuto della città storica di prima espansione novecentesca caratterizzato da villini liberty.
- 13.1. Definizione
 - 13.2. Obiettivi
 - 13.3. Destinazioni funzionali
 - 13.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 13.5. Modalità di intervento
 - 13.6. Valutazione paesaggistica
 - 13.7. Piani di Recupero
- ARTICOLO 14 R2b** Tessuto caratterizzato da impianto urbanistico unitario Piano INA – casa.
- 14.1. Definizione
 - 14.2. Obiettivi
 - 14.3. Destinazioni funzionali
 - 14.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 14.5. Modalità di intervento
 - 14.6. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 15 R2c** Tessuto caratterizzato dalla presenza di case, cascine, edifici monumentali e ville con parco, disposte su ampi lotti.
- 15.1. Definizione:
 - 15.2. Obiettivi
 - 15.3. Destinazioni funzionali
 - 15.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 15.5. Modalità di intervento
 - 15.6. Piani di Recupero (o Programmi Integrati di Intervento)
 - 15.7. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 16 R3a.** Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti.
- 16.1. Definizione
 - 16.2. Obiettivi
 - 16.3. Destinazioni funzionali
 - 16.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 16.5. Modalità di intervento
 - 16.7. Altri indici e parametri



- ARTICOLO 17** R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani.
- 17.1. Definizione
 - 17.2. Obiettivi
 - 17.3. Destinazioni funzionali
 - 17.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 17.5. Modalità di intervento
 - 17.6. Altri indici e parametri
- ARTICOLO 18** R3c. Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.
- 18.1. Definizione
 - 18.2. Obiettivi
 - 18.3. Destinazioni funzionali
 - 18.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 18.5. Modalità di intervento
 - 18.6. Altri indici e parametri
- ARTICOLO 19** R4 Tessuto residenziale degli edifici di edilizia sociale .
- 19.1. Definizione
 - 19.2. Obiettivi
 - 19.3. Destinazioni funzionali
 - 19.4. Modalità di Intervento
- ARTICOLO 20** Aree di completamento ACa (N), Acb (N), ACc (N), ACd (N)
- 20.1 Definizioni
 - 20.2 Obiettivi
 - 20.3. Destinazioni funzionali

CAPO III - TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

- ARTICOLO 21** D1 Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici / capannoni per attività produttive ed artigianali, incongrui con il contesto.
- 21.1. Definizione
 - 21.2. Obiettivi
 - 21.3. Destinazioni funzionali
 - 21.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 21.5. Modalità di intervento
 - 21.6. Indici e parametri
- ARTICOLO 22** D1a. Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di allevamenti impropriamente localizzati.
- 22.1. Definizione
 - 22.2. Obiettivi
 - 22.3. Destinazioni funzionali
 - 22.4. Utilizzabilità fondiaria
 - 22.5. Modalità di intervento
 - 22.6. Indici e parametri



- ARTICOLO 23** D1b Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di distributori carburante in situazioni di incompatibilità.
- 23.1. Definizione
23.2. Obiettivi
- ARTICOLO 24** D2 Tessuto caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive e artigianali.
- 24.1. Definizione
24.2. Obiettivi
24.3. Destinazioni funzionali
24.4. Utilizzabilità fondiaria
24.5. Modalità di intervento
24.6. Indici e parametri
- ARTICOLO 25** D3. Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale
- 25.1. Definizione
25.2. Obiettivi
25.3. Destinazioni funzionali
25.4. Utilizzabilità fondiaria
25.5. Modalità di intervento
25.6. Piani di Recupero
25.7. Altri indici e parametri
- ARTICOLO 26** Strade caratterizzate dalla presenza di attività commerciali di vicinato (Piano delle Regole – sistema commerciale – all.B).
- ARTICOLO 27** D4 Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti.
- 27.1. Definizione
27.2. Destinazioni funzionali
27.3. Modalità di intervento
- ARTICOLO 28** Ambiti con attività esistenti ex Sportello Unico Attività Produttive
- ARTICOLO 29** Piani attuativi in fase di conclusione

CAPO IV - AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- ARTICOLO 30** Norme generali per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio
- ARTICOLO 31** A01 Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica
- 31.1. Definizione
31.2. Obiettivi
31.3. Destinazioni funzionali
31.4. Edificabilità
31.5. Valutazione paesaggistica
- ARTICOLO 32** A02 Ambiti agricoli produttivi a moderata valenza naturale e paesaggistica.
- 32.1. Definizione
32.2. Obiettivi
32.3. Destinazioni funzionali
32.4. Edificabilità
- ARTICOLO 33** A03 Ambiti agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva
- 33.1. Definizione
33.2. Obiettivi
33.3. Destinazioni funzionali



- 33.4. Edificabilità**
- ARTICOLO 34 A04 Ambiti agricoli di interazione**
 - 34.1. Definizione**
 - 34.2. Obiettivi**
 - 34.3. Destinazioni funzionali**
 - 34.4. Edificabilità**
- ARTICOLO 35 Varchi percettivi da viabilità principale**
- ARTICOLO 36 Ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici.**
- ARTICOLO 37 Ambiti misti residenziali - agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati.**
 - 37.1. Definizione**
 - 37.2. Obiettivi**
 - 37.3. Destinazioni funzionali**
 - 37.4. Interventi ammessi sull'esistente**
 - 37.5. Modalità di intervento per la conversione ad attività agricola**
- ARTICOLO 38 Ambiti residenziali ubicati in area agricola ma non connessi con tale attività**
 - 38.1. Definizione**
 - 38.2. Obiettivi**
 - 38.3. Destinazioni funzionali**
 - 38.4. Interventi ammessi sull'esistente**
- ARTICOLO 39 Ambiti omogenei per attività artigianali industriali commerciali in territorio agricolo**
 - 39.1. Definizione**
 - 39.2. Obiettivi**
 - 39.3. Destinazioni funzionali**
 - 39.4. Parametri edificatori**
- ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale**
 - 40.1. Definizione**
 - 40.2. Obiettivi**
 - 40.3. Destinazioni funzionali**
 - 40.4. Utilizzabilità fondiaria**
 - 40.5. Modalità di intervento**
 - 40.6. Altri indici e parametri**

CAPO V – AMBITI DI VALORE STORICO E ARCHEOLOGICO E AREE CON LIMITAZIONI SPECIALI

- ARTICOLO 41 Area della battaglia di Suzzara – Luzzara**
- ARTICOLO 42 Area di ampliamento del Parco di San Colombano**
- ARTICOLO 43 Area a rischio archeologico**
- ARTICOLO 44 Area a rischio di incidente rilevante**
- ARTICOLO 45 Servitù militari e relative fasce di rispetto**
- ARTICOLO 46 SIC, ZPS e Parco Oglio Sud**
- ARTICOLO 47 Area di rinaturalizzazione ex cava**
- ARTICOLO 48 Proposta di rete ecologica a livello comunale**



DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

ARTICOLO 1 Principi e norme generali

- 1.1. Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., definisce, per il sistema insediativo, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e al cui interno vengono individuati nuclei di antica formazione ed identificati i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lg. n. 42 del 22/1/2004, nonché le aree libere intercluse o di completamento, gli ambiti e comparti soggetti a riqualificazione mediante piani attuativi e/o Permessi di Costruzione Convenzionati.
- 1.2. Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, definisce i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio esistente e sugli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità.
- 1.3. Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità dei piani attuativi

ARTICOLO 2 Strumenti attuativi

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

ARTICOLO 3 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

Norme

PR.DA Disposizioni di Attuazione del PdR

Tavole

PR 1.1 Suzzara centro	scala 1/5000
PR 1.2 Suzzara nord est	scala 1/5000
PR 1.3 Suzzara sud est	scala 1/5000
PR 1.4 Suzzara sud ovest	scala 1/5000
PR 1.5 Suzzara nord ovest	scala 1/5000
ALL.A1 Disciplina specifica dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici vincolati – Territorio Nordovest	scala 1:5.000



- ALL.A2 Disciplina specifica dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici vincolati – Territorio Nordest scala 1:5.000
- ALL.A3 Disciplina specifica dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici vincolati – Territorio Sudest scala 1:5.000
- ALL.A4 Disciplina specifica dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici vincolati – Territorio Sudovest scala 1:5.000
- ALL.A5 Disciplina specifica dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici vincolati – Capoluogo, frazioni e altre località scala 1:2.000
- ALL. B Sistema commerciale Suzzara centro scala 1/1000

ARTICOLO 4 Classificazione del territorio

Il Piano delle Regole identifica:

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

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI AMBITI

ARTICOLO 5 SISTEMA URBANO (Tessuto urbano consolidato)

5.1. Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale:

- NAF** Tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina (Nucleo di Antica Formazione).
- EV** Edifici vincolati ed edifici di interesse storico architettonico segnalati dal P.G.T. (All. A al Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e tavole del Piano delle Regole ALL. A1-ALL. A5).
- R1** Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricolo residenziali.
- R2a** Tessuto della città storica di prima espansione novecentesca caratterizzato da villini liberty.
- R2b** Tessuto caratterizzato da impianto urbanistico unitario Piano INA – casa.
- R2c** Tessuto caratterizzato dalla presenza di case, cascine, edifici monumentali e ville con parco, disposte su ampi lotti.
- R3a** Tessuto di completamento a bassa densità : edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti.
- R3b** Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine da tre e quattro a più piani.



- R3 c** Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.
- R4** Tessuto residenziale degli edifici di edilizia sociale.

Aree di completamento e ambiti di trasformazione

- ACa (N)** Aree di completamento soggette a Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- ACc (N)** Aree di completamento soggette a Piano di Recupero urbano e/o Permesso di Costruire Convenzionato.
- ACb (N)** Aree di completamento soggette a preventivo piano attuativo.
- ACd (N)** Aree di completamento già convenzionate (ex P.R.G.).

Tessuti consolidati con prevalente destinazione produttiva:

- D1** Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive ed artigianali, incongrui con il contesto.
- D1a** Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di allevamenti impropriamente localizzati.
- D1b** Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di distributori carburante impropriamente localizzati.
- D2** Tessuto caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive e artigianali.
- D3** Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale.
- D4** Aree attrezzate per distributore di carburante.

Piani attuativi da P.R.G. e aree con attività esistenti ex Sportello Unico Attività Produttive

Aree ex Sportello Unico Attività Produttivo
Piani attuativi in fase di conclusione.

ARTICOLO 6 Ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato ?

- Ambiti misti residenziali - agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività e complessi agricoli abbandonati.
 - Ambiti residenziali ubicati in area agricola ma non connessi con tale attività.
 - Ambiti omogenei per attività artigianali industriali commerciali in territorio agricolo.
 - Ambiti agricoli ad orientamento agro-industriale.
- A01** Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica.
- A02** Ambiti agricoli produttivi a moderata valenza naturale e paesaggistica.
- A03** Ambiti agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva.
- A04** Ambiti agricoli di interazione con le funzioni urbane.

**ARTICOLO 7 Sistemi di percezione del paesaggio**

- Varchi percettivi da viabilità principale.
- Ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici.

ARTICOLO 8 Ambito di valore storico paesaggistico e ambiti a destinazione speciale e aree vincolate

- Area della battaglia di Suzzara – Luzzara
- Area di ampliamento del Parco di San Colombano.
- Area a rischio archeologico.
- Area a rischio di incidente rilevante.
- Servitù militari e relative fasce di rispetto.
- SIC, ZPS e Parco Oglio Sud.
- Area di rinaturalizzazione dell' ex cava.

**CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.
(tessuti residenziali R)**

Si tratta dell'insieme dei tessuti che comprendono il nucleo storico e le successive addizioni. Tali tessuti hanno prevalente funzione residenziale, ma contengono anche un insieme di funzioni compatibili legate ad attività direzionali, commerciali, ricettive e di piccolo artigianato. La destinazione principale ammessa è quindi la funzione residenziale, compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva, le destinazioni con essa compatibili.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di parcheggi.

A salvaguardia dell'integrità del tessuto e dei suoi caratteri è comunque vietata l'edificazione di capannoni per depositi o attività artigiane e l'uso di strutture prefabbricate distoniche rispetto ai caratteri dell'edificato esistente.

Di seguito vengono disciplinate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nei singoli tessuti in cui è stata suddivisa questa parte del consolidato.

ARTICOLO 9 Deroghe agli indici di edificabilità

In deroga da quanto previsto dalle presenti disposizioni, le volumetrie e le superfici determinate in base agli indici di edificabilità di cui ai successivi articoli, potranno essere incrementate secondo quanto disposto dall'allegato energetico al Regolamento Edilizio Comunale.



ARTICOLO 10 NAF Tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina (Nucleo di Antica Formazione)

10.1. Definizione

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.

10.2. Obiettivi

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

10.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza.

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commerciale per esercizi di vicinato, alberghiera, funzioni pubbliche, artigianato di servizio compatibile non molesto (riparazione cicli, laboratori di produzione di pane e pasticceria, acconciatori, ecc.). Per le funzioni accessorie o complementari non sono previste limitazioni percentuali rispetto alla funzione/destinazione principale, tranne che per l'artigianato di servizio e le attività commerciali che dovranno essere collocate al piano terra degli edifici. Potranno essere occupati anche i locali posti al primo piano, solo se direttamente collegati a quelli dell'attività presente al piano terra, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di accessibilità. .

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.G.T. per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione; la ristrutturazione è ammessa solo per dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e complementari.

Le destinazioni d'uso esistenti a carattere commerciale, ubicate ai piani terreni o primi piani degli edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, non sono mutabili per intervento diretto.

10.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

10.5. Modalità di intervento

A seconda del valore (monumentale – storico – tipologico - ambientale) gli edifici presenti nel NAF possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia.

È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile per il quale sarà possibile intervenire, mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, elementi formali, stilistici ed architettonici, area di sedime e



caratteristiche dei materiali. Resta esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica asseverata allegata alla richiesta di permesso di costruire.

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. Gli interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato.

10.6. Piani particolareggiati e Piani di Recupero

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di redigere Piani Particolareggiati o Piani di Recupero che interessano isolati o parti di isolati compresi nei NAF al fine di migliorare la fruizione pubblica del nucleo antico, ricostruire tessuti viari, indicare tipologie specifiche di intervento anche consentendo piccoli ampliamenti e sopralzi nel rispetto delle distanze preesistenti dai fabbricati esterni al perimetro di piano, ovvero secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare Piani di Recupero proposti da soggetti privati. Gli interventi proposti dovranno conformarsi ai caratteri architettonici dell'edilizia circostante. In presenza di edifici classificati di interesse storico architettonico, interessati dal piano di recupero, gli eventuali ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali e quelli che si affacciano sulle strade pubbliche. L'unità minima di intervento per poter attivare un Piano di Recupero dovrà essere superiore o uguale a mq 800. Sono ammesse soglie di superficie inferiori su parere motivato dell'organo tecnico comunale approvato dalla Giunta Comunale.

10.7. Valutazione paesaggistica

Gli interventi di restauro, di demolizione e ricostruzione, i Piani Particolareggiati e i Piani di recupero su ammessi sono tutti soggetti a valutazione paesaggistica.

ARTICOLO 11 EV - Edifici vincolati ed edifici di interesse storico architettonico segnalati dal P.G.T. (All. A al Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e tavole del Piano delle Regole ALL. A1-ALL. A5).

11.1. Definizione

Gli edifici classificati al titolo sono sottoposti allo stesso regime normativo del NAF. La classificazione degli edifici deriva da apposita schedatura effettuata in loco (All. A al Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e tavole del Piano delle Regole ALL. A1- ALL. A5) e/o dalla assunzione di vincoli precedentemente segnalati (archivi provinciali - regionali, PRG).

11.2. Obiettivi

Massima tutela dell'edificio

11.3. Destinazioni funzionali

Gli immobili assoggettati a tutela sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo anche con funzioni pubbliche o per la residenza e sono



caratterizzati da un impianto distributivo unitario. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile.

Sono escluse le destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali.

11.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

11.5. Modalità di intervento

A seconda del loro valore intrinseco gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia.

È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile per il quale sarà possibile intervenire mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, elementi formali, stilistici ed architettonici, area di sedime e caratteristiche dei materiali. Resta esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica asseverata allegata alla richiesta di permesso di costruire. Gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia potranno subire un ampliamento *in tantum* per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30, a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici. Tali interventi sono assoggettati a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli edifici non ricompresi nei "Nuclei di Antica Formazione" di cui all'Allegato 4 del Piano delle Regole e privi di specifica "Scheda beni architettonici", sono assoggettati a ristrutturazione edilizia con le limitazioni previste all'art. 7, lettera d), delle Disposizioni Comuni.

Per gli edifici che non risultano congrui con le 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. Per gli interventi di sostituzione con demolizione e ricostruzione, da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato, la soluzione estetica adottata dovrà integrarsi con il tessuto tutelato, senza alterarne le caratteristiche peculiari, siano esse storiche o tipologico – ambientali.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia), e L. 106/2011. (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

11.6. Valutazione paesaggistica

Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione su ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica.

ARTICOLO 12 R1 Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricole residenziali.

12.1. Definizione



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.

12.2. Obiettivi

Tutela dei caratteri morfologici del tessuto e contenimento della tendenza all'edificazione lungo la strada.

12.3. Destinazioni funzionali

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile.

Sono escluse le destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali.

12.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

12.5. Modalità di intervento

A seconda del loro valore intrinseco gli edifici presenti possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento, una tantum, per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di SIp a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici. Tali interventi sono da eseguirsi previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile in cui sarà possibile intervenire mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, ed area di sedime. Resta esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica asseverata allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Per gli edifici che non risultano 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.

Per gli interventi di sostituzione con demolizione e ricostruzione, da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato, la soluzione estetica adottata dovrà integrarsi con il tessuto tutelato, senza alterarne le caratteristiche peculiari, siano esse storiche o tipologico – ambientali.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. /4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

12.6. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al precedente punto 12.4, per i lotti liberi ricadenti nel tessuto R1 è possibile la nuova edificazione con i seguenti parametri:

Lotto minimo d'intervento 800 mq;

If = Indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc/mq;

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 40% della Superficie fondiaria;



Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo 40% della Superficie fondiaria, di cui almeno il 30 % (di SF) a verde;

N. massimo piani fuori terra = 2

H massima = 7,50 ml;

Distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt;

12.7. Valutazione paesaggistica

Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione se ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica.

ARTICOLO 13 R2a Tessuto della città storica di prima espansione novecentesca caratterizzato da villini liberty.

13.1. Definizione

Trattasi di tessuti fortemente caratterizzati dal punto di vista morfologico dalla presenza di villini singoli o gemelli di pregio.

13.2. Obiettivi

Massima tutela dei caratteri morfologici di tessuto e edifici che lo compongono.

13.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza.

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato, funzioni pubbliche.

ESCLUSE: Sono escluse le destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

13.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

13.5. Modalità di intervento

A seconda del loro valore intrinseco gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Fatta eccezione per gli edifici vincolati e di interesse storico ed architettonico (EV), nell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso un ampliamento, una tantum, per adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di SIp, da eseguirsi previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici.



È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità tecnica del recupero dell'immobile per il quale sarà possibile intervenire mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, elementi formali, stilistici ed architettonici, area di sedime e caratteristiche dei materiali. Resta esclusa la ricostruzione delle superfetazioni per le quali è prevista l'eliminazione. L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica asseverata allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Per gli edifici che non risultano 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.

Per gli interventi di sostituzione con demolizione e ricostruzione, da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato, la soluzione estetica adottata dovrà integrarsi con il tessuto tutelato, senza alterarne le caratteristiche peculiari, siano esse storiche o tipologico – ambientali.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

13.6. Valutazione paesaggistica

Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione su ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica.

13.7. Piani di Recupero

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare Piani di Recupero proposti da soggetti privati. Gli interventi proposti dovranno conformarsi ai caratteri architettonici dell'edilizia circostante. In presenza di edifici classificati di interesse storico architettonico, interessati dal piano di recupero, gli eventuali ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali e quelli che si affacciano sulle strade pubbliche. L'unità minima di intervento per poter attivare un Piano di Recupero dovrà essere superiore o uguale a mq 800. Sono ammesse soglie di superficie inferiori su parere motivato dell'organo tecnico comunale approvato dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 14 R2b Tessuto caratterizzato da impianto urbanistico unitario Piano INA – casa.

14.1. Definizione

Trattasi di tessuti fortemente caratterizzati dalle tipologie 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.

14.2. Obiettivi

Massima tutela degli edifici e dei tessuti.

14.3. Destinazioni funzionali



Gli immobili sono destinati ad attività residenziali con esclusione di ogni altra destinazione funzionale. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

14.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

14.5. Modalità di intervento

A seconda del loro valore intrinseco gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

È escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici che non risultano 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.

Per gli interventi di sostituzione con demolizione e ricostruzione, da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato, la soluzione estetica adottata dovrà integrarsi con il tessuto tutelato, senza alterarne le caratteristiche peculiari, siano esse storiche o tipologico – ambientali.

14.6. Valutazione paesaggistica

Gli interventi su ammessi sono tutti sottoposti a valutazione paesaggistica

ARTICOLO 15 R2c Tessuto caratterizzato dalla presenza di case, cascine, edifici monumentali e ville con parco, disposte su ampi lotti.

15.1. Definizione:

Trattasi di tessuti costituiti da:

- edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. 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 (anche se l'edificio inserito non risulta di particolare pregio architettonico, storico o tipologico);
- cascine e corti rurali ormai inglobate nel tessuto consolidato;
- aree verdi private e parchi privati anche privi di edificazione.

15.2. Obiettivi

Massima tutela degli edifici tutelati e riconosciuti di pregio storico o tipologico. Tutela integrale del parco. Salvaguardia delle aree verdi libere da fabbricati. Salvaguardia dei valori tipologici e ambientali tipici delle corti rurali.

15.3 Destinazioni funzionali



PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio, funzioni pubbliche.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali, commerciali per medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del P.G.T., per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione; la ristrutturazione è ammessa solo per interventi volti al miglioramento della compatibilità con il tessuto della funzione residenziale principale e complementari.

15.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria I_f è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

15.5. Modalità di intervento

A seconda del loro valore intrinseco gli edifici presenti possono essere sottoposti ai seguenti interventi diretti:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con aumento una tantum per adeguamenti igienici e impiantistici di mq. 30 della S_{lp} per i fabbricati delle corti rurali e per le ville prive di interesse storico architettonico o ambientale.

15.6. Piani di Recupero (o Programmi Integrati di Intervento)

I proprietari delle corti rurali, delle ville prive di valore storico architettonico il cui parco o giardino non possa essere considerato come di 'impianto storico' possono trasformare l'area di pertinenza mediante lo studio di un piano di recupero ove siano previste le tipologie di intervento sui vari edifici che compongono il compendio ivi compresa la sostituzione di quelli privi di valore o delle addizioni incongrue. Potrà prevedersi anche nuova costruzione sia in ampliamento agli edifici esistenti sia come nuovo corpo di fabbrica.

In questo caso i parametri e indici urbanistici di riferimento da rispettare complessivamente, ivi compreso l'esistente saranno i seguenti:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 40\%$

R_p = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 40% della superficie fondiaria di cui almeno il 30% (di S_f) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di S_f ed 1 arbusto ogni 10mq di S_f .

H. max. per i nuovi edifici non potrà superare quella prevalente degli ambiti edificati circostanti.

L'area scoperta sarà accuratamente sistemata a parco o giardino avendo cura di recuperare le parti riconoscibili (ove esistenti) dell'impianto originario. Il progetto dell'area verde sarà allegato agli elaborati costituenti il Piano di Recupero.

Le aree prive di edificazione esistente, restano destinate alla formazione e cura di parchi verdi privati.



15.7. Valutazione paesaggistica

Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione su ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica.

ARTICOLO 16 R3a. Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti.

16.1. Definizione

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.

16.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica.

16.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

16.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (frutto cioè delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano.

16.5. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito. In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 30 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione previsto. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge n.4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio



edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011. (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

16.7. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 16.4 l'edificazione nel tessuto R3a è regolata anche dai seguenti parametri:

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 3

H massima = m. 10,50

Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani.

17.1. Definizione

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.

17.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

17.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

17.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla SIp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano.

17.5. Modalità di intervento



Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito. In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento *in tantum* della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

17.6. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 17.4 l'edificazione nel tessuto R3b è regolata anche dai seguenti parametri:

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf.

N° massimo di piani fuori terra = 4

H massima = m., 13,50

Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

ARTICOLO 18 R3c. Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.

18.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria mista costituita da tipologie costruttive miste esito di edificazione spontanea priva di un disegno urbanistico e tipologie costruttive unitarie.

18.2. Obiettivi

Favorire la riqualificazione dei singoli edifici.

18.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della S_{lp} dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni



ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

18.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla SIp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.

18.5. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito. In caso di interventi di ristrutturazione con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, l'aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione previsto. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011. (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

18.6. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 18.4 l'edificazione nel tessuto R3c è regolata anche dai seguenti parametri:

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10 mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 3

H massima = m. 10,50

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

ARTICOLO 19 R4 Tessuto residenziale degli edifici di edilizia sociale .

19.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie a tipologia varia (case a schiera, palazzine, edifici in linea, a corte ecc.).

19.2. Obiettivi

Riqualficazione edilizia degli isolati più datati e delle dotazioni impiantistiche e delle dotazioni urbane (marciapiedi, spazi verdi e parcheggi).

19.3. Destinazioni funzionali

Prevalentemente residenziali e comunque quelle 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.

19.4 Modalità di Intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

ARTICOLO 20 Aree di completamento ACa (N), ACb (N), ACc (N), ACd (N)

20.1 Definizioni

20.1.1 ACa (N) Aree di completamento soggette a Programma Integrato di Intervento.

Si tratta di aree soggette a Programmi Integrati di Intervento già convenzionati rispetto ai quali il PGT fa salve le previsioni contenute nelle rispettive convenzioni sino alla conclusione dei rispettivi iter realizzativi.

20.1.2 ACb(N) Aree di completamento soggette a preventivo piano attuativo.

Si tratta di aree da assoggettare a pianificazione attuativa di dettaglio secondo i seguenti indici e parametri edificatori:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 35\%$ della Superficie fondiaria

R_p = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 50% della superficie fondiaria di riferimento di cui almeno il 30% (di S_f) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di S_f ed 1 arbusto ogni 10mq di S_f .

N° massimo di piani fuori terra = 3

$H_{\text{max}} = \text{m. } 10,50$.

Il 15% della volumetria insediabile sarà dedicato ad edilizia convenzionata nei prezzi di vendita o nei canoni di affitto secondo schemi di convenzione che l'Amministrazione Comunale proporrà agli attuatori e che saranno assunti a far parte degli atti della convenzione di lottizzazione.

Almeno il 20% delle superfici per standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno del piano sottoforma di parcheggi pubblici da distribuirsi in maniera omogenea nei vari settori di pianificazione. Lungo tutte le strade almeno un lato sarà dedicato a parcheggio da realizzarsi longitudinalmente alla strada stessa e come dotazione della medesima (esclusa quindi dal computo dei parcheggi standard da reperire nel piano). Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo le regole imposte dal regolamento comunale del verde urbano.

Elementi di sostenibilità ambientale:

E' fatto divieto di raccogliere e far confluire le acque meteoriche dei singoli lotti nelle fognature stradali; le stesse acque dovranno essere fatte defluire attraverso le aree verdi pertinenziali private; le opere di fognatura stradale dovranno prevedere la realizzazione di cassoni interrati al disotto delle strade o dei parcheggi o vasche di laminazione a cielo aperto, al fine di raccogliere le acque eccedenti le portate ordinarie delle reti di raccolta comunale che si dovessero verificare nel corso di eventi atmosferici eccezionali. Il dimensionamento dei cassoni e/o vasche farà parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e dovrà essere calcolato sulla base degli eventi atmosferici più violenti verificatisi negli ultimi dieci anni.



20.1.3 ACc (N) Aree di completamento soggette a Piano di Recupero urbano e/o Permesso di Costruire Convenzionato .

Sono le aree nelle quali gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Le densità edificatorie dovranno essere coerenti coi tessuti contermini così come le altezze massime dei fabbricati che non potranno superare quelle medie degli edifici contermini. I rispettivi strumenti di piano e abilitativi dovranno comunque essere soggetti a piano di valutazione paesaggistico.

20.1.4 ACd (N) Aree di completamento già convenzionate (ex PRG)

Si tratta di aree soggette a piani attuativi già convenzionati rispetto i quali il PGT fa salve le rispettive convenzioni sino alla conclusione dei rispettivi iter realizzativi.

20.2 Obiettivi

Favorire la riqualificazione ed il completamento dei tessuti edilizi e delle dotazioni impiantistiche e delle dotazioni urbane (marciapiedi, spazi verdi e parcheggi).

20.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

Solo nelle aree di completamento ACb sono altresì ammesse le medie strutture di vendita, nella misura di n. 1 unità, che dovranno essere del tipo a basso impatto ambientale e la cui realizzazione deve essere già contemplata nei piani attuativi di dettaglio.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

CAPO III - TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

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

ARTICOLO 21 D1 Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici / capannoni per attività produttive ed artigianali, incongrui con il contesto.

21.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitario ma frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.

21.2. Obiettivi



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.

21.3. Destinazioni funzionali

Esclusivamente quelle esistenti attualmente senza possibilità di sostituzione o subentro

21.4. Utilizzabilità fondiaria

L'utilizzazione fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente.

21.5. Modalità di intervento

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

Eventuali edifici residenziali che si trovino compresi all'interno di questo tessuto senza avere alcuna relazione con le attività produttive presenti potranno essere trasformati secondo indici parametri e prescrizioni dei tessuti R3a di cui al precedente articolo 16.

Ai fini della delocalizzazione delle funzioni incompatibili, è possibile proporre su tali aree **Piani di Recupero** con destinazioni residenziale, artigianato di servizio, direzionale e commerciale limitatamente ai soli esercizi di vicinato, escluse medie e grandi strutture di vendita.

21.6. Indici e parametri

Quelli rilevati nello stato di fatto.

Negli interventi di recupero che prevedono la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa, anche parziale, per le parti ricostruite dovranno essere rispettati i seguenti indici:

H massima = quella prevalente degli ambiti edificati circostanti.

Distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt;

ARTICOLO 22 D1a. Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di allevamenti impropriamente localizzati.

22.1. Definizione

Trattasi di tessuto destinato alle attività agricole e ad orientamento zootenico posto a diretto contatto col tessuto urbano consolidato.

22.2. Obiettivi

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.

22.3. Destinazioni funzionali

Esclusivamente quelle esistenti attualmente senza possibilità di sostituzione o subentro.

22.4. Utilizzabilità fondiaria

L'utilizzazione fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente

22.5. Modalità di intervento



Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

Eventuali edifici residenziali che si trovino compresi all'interno di questo tessuto senza avere alcuna relazione con le attività produttive presenti potranno essere trasformati secondo indici parametri e prescrizioni dei tessuti R3a di cui al precedente articolo 16.

Ai fini della delocalizzazione delle funzioni incompatibili, è possibile proporre su tali aree **Piani di Recupero** con destinazioni residenziale, artigianato di servizio, direzionale e commerciale limitatamente ai soli esercizi di vicinato, escluse medie e grandi strutture di vendita, con gli indici e i parametri di cui al successivo articolo.

22.6 Indici e parametri

I parametri e gli indici urbanistici da rispettare negli interventi di recupero complessivamente sono i seguenti:

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% della Superficie fondiaria;

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo 40% della Superficie fondiaria, di cui almeno il 30 % (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10 mq di Sf;

N. massimo di piani fuori terra = 3;

H massima = 10,50 ml;

Distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt;

ARTICOLO 23 D1b Tessuto in ambito residenziale caratterizzato dalla presenza di distributori carburante in situazioni di incompatibilità.

23.1. Definizione

Trattasi di tessuto impegnato dalla presenza di distributori di carburante ormai privi dei requisiti minimi per lo svolgimento corretto della loro attività previsti dalle norme statali e regionali.

23.2. Obiettivi

dismissione del sito. (Attività ad estinzione)

ARTICOLO 24 D2 Tessuto caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive e artigianali.

24.1. Definizione

Trattasi di tessuti frutto di pianificazioni più o meno recenti concluse o in fase di conclusione

24.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività favorendo le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei. 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.



24.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: funzioni industriali e artigianali

COMPLEMENTARE O ACCESSORIE: residenziale esclusivamente legato all'attività con un massimo di un di una unità di SIp \leq mq 150, attività di commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato per vendita al dettaglio di merci ingombranti a consegna differita.

ESCLUSE: residenziale, terziario, commerciale, fatta salva la vendita dei prodotti di diretta produzione su una superficie compresa tra 30 e 100 mq e comunque non superiore al 30% della SIp dell'edificio in cui ha sede l'attività principale.

24.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria nei lotti saturi è pari alla SIp esistente ampliabile una tantum sino al 5% dell'esistente.

I lotti ancora liberi saranno edificabili secondo gli indici e parametri di ambito.

24.5. Modalità di intervento

Intervento diretto per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni.

24.6. Indici e parametri

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

Rc= rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria;

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf;

H max = m.15.00

Distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt;

ARTICOLO 25 D3. Tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale commerciale

25.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali più o meno inserite in ambiti a diversa destinazione prevalente.

25.2. Obiettivi

Garantire la permanenza dell'attività favorendo le opportune mitigazioni rispetto ai tessuti contermini disomogenei.

25.3. Destinazioni funzionali

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: attrezzature ricettive, artigianato di servizio, attività direzionale, residenziale esclusivamente legato all'attività commerciale sino ad un massimo di una unità di SIp \leq mq 150

ESCLUSE: industriali, artigianali non compatibili, residenziali.

25.4. Utilizzabilità fondiaria



Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq

25.5. Modalità di intervento

Intervento diretto per le nuove costruzioni su lotti liberi e per le opere di manutenzione ed ampliamento entro i limiti parametrici di ambito. Interventi di ampliamento di SIp superiori al 10% dell'esistente sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato nel quale dovranno essere affrontate le problematiche relative al reperimento dei parcheggi necessari e al controllo della funzionalità viabilistica.

25.6. Piani di Recupero

I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di Piani di Recupero al fine di sostituire in tessuto funzionali con destinazioni a carattere residenziale e compatibili previa bonifica dell'area. In questo caso potranno essere utilizzate le densità edilizie medie rilevabili nei tessuti contermini.

25.7. Altri indici e parametri

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% della Superficie fondiaria;

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf;

H max = m. 9,00

Distanza minima dai confini di proprietà = 10 mt;

ARTICOLO 26 Strade caratterizzate dalla presenza di attività commerciali di vicinato (Piano delle Regole – sistema commerciale – all.B).

Nelle strade caratterizzate dalla presenza di attività commerciali di vicinato, così come individuate nell'apposito allegato B al Piano delle Regole, è possibile realizzare aggregazioni di unità immobiliari al fine di costituire anche esercizi di vendita di medie dimensioni. Tali strade, trovandosi nel centro storico o nell'immediata corona costituiscono un luogo privilegiato per le attività commerciali. L'aggregazione dovrà essere ottenuta mediante lo studio di un Piano attuativo di Recupero o P.I.I. all'interno del quale saranno risolte le problematiche relative essenzialmente alla dotazione dei parcheggi e all'impatto sul traffico urbano.

Le volumetrie utilizzabili sono quelle esistenti eventualmente ampliabili sol per creare collegamenti funzionali tra le singole unità o strutture di completamento delle dotazioni igienico sanitarie. Gli interventi commerciali saranno limitati al piano terra ai primi piani degli edifici interessati dal progetto. Il piano attuativo dovrà comunque riguardare gli interi edifici compresi nel proprio perimetro salvaguardando le destinazioni funzionali esistenti anche se non comprese nelle trasformazioni.

ARTICOLO 27 D4 Aree attrezzate per la distribuzione dei carburanti.

27.1. Definizione

Ambito dedicato alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e servizi alla mobilità veicolare.

27.2. Destinazioni funzionali

Spazi dedicati alla vendita dei carburanti per autotrazione.



Sono compatibili destinazioni 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.

Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive industriali e artigianali non legate all'assistenza ai veicoli.

27.3. Modalità di intervento

Per interventi di nuova costruzione: Permesso di Costruire Convenzionato con limite massimo di sfruttamento del 30% di Sc e realizzazione di soli edifici al piano terra. Gli interventi non potranno in nessun modo recare ostacolo alla visuale stradale.

In caso di dismissione del sito ubicato nel tessuto consolidato, l'area potrà essere riconvertita a funzioni commerciali e direzionali mediante studio di un piano attuativo e previa bonifica del terreno.

Gli indici edificatori saranno i seguenti:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq;

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% della Superficie fondiaria;

H max = m. 7,00 per un massimo di due piani fuori terra

Gli ambiti D4 sono, di norma, previsti o da prevedersi nell'ambito delle fasce di rispetto delle strade poste al di fuori del perimetro del centro edificato. Le attività esistenti all'interno del consolidato sono da considerarsi "ad estinzione", fatte salve le localizzazioni possibili in prossimità delle grandi strutture di vendita commerciale.

L'insediamento di ogni nuovo impianto per la vendita dei carburanti è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

ARTICOLO 28 Ambiti con attività esistenti ex Sportello Unico Attività Produttive

Trattasi di ambiti di trasformazione già attivate mediante la speciale e specifica disciplina legata all'incentivazione della localizzazione di attività produttive. Tali ambiti possono essere completati e/o modificati secondo le modalità contenute nei rispettivi progetti e convenzioni.

ARTICOLO 29 Piani attuativi in fase di conclusione

Sono ambiti individuati con apposita simbologia di contorno nelle tavole del Piano delle Regole. Anche se caratterizzati dalla colorazione dei tessuti di completamento del tessuto consolidato, i lotti ancora liberi compresi all'interno di tali ambiti devono completare l'edificazione secondo i disposti delle convenzioni e delle norme tecniche attuative relative ai piani attuativi previgenti all'entrata in vigore del P.G.T.

CAPO IV - AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Si tratta dell'insieme delle aree/ambiti destinati ad ospitare le attività agricole. Al fine di conservare gli elementi tipici dell'edificato agricolo che costituisce una componente fondamentale del paesaggio agrario e quindi di uno degli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio locale, vengono prescritte alcune norme comuni all'edificazione in ambito agricolo. Tali norme confermano prescrizioni recentemente introdotte nella normativa tecnica d'attuazione del PRG.

Come principio comune, le seguenti norme delineano il contenimento del consumo di suolo negli ambiti non compresi nel tessuto urbano consolidato.



ARTICOLO 30 Norme generali per la tutela dell'edificato agricolo e del paesaggio

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

30.1. Le costruzioni devono rispettare gli allineamenti, gli orientamenti, i tracciati, i versanti e le direzioni d'accesso agli edifici, gli impianti morfologici e tipologici degli insediamenti preesistenti, inserendosi in modo architettonicamente corretto ed adeguato rifacendosi per quanto possibile alle tipologie, ai particolari edilizio - architettonici ed alle sagome edilizie tradizionali o preesistenti, perseguendo complessivamente una percezione paesaggistica di sostanziale conservazione, recupero e riproposizione delle masse volumetriche tradizionali e componenti gli impianti originali delle corti, salvaguardando gli spazi liberi aperti di definizione delle corti medesime, in particolare quelli interni, salvaguardando le aie e le alberature esistenti e, nel caso di assenza di alberature o di estirpazione di essenze minori o di scarsa importanza ai fini paesaggistico-ambientali, concordando con le autorità comunali congrue nuove piantumazioni, contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire o presentazione di denunce d'inizio attività.

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

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



datazioni, meridiane, fontane, muri di recinzione in mattoni e tutti gli elementi tipici tradizionali della civiltà contadina locale, questi vanno per quanto possibile ripristinati e salvaguardati;

- la chiusura e le recinzioni delle corti e degli insediamenti edificati è ammessa mediante la formazione di siepi, muri o muretti lasciati a vista o intonacati, di natura e disegno semplice in armonia a quelli tradizionalmente presenti sul territorio locale, eventualmente con sovrapposte reti metalliche tese su montanti in ferro o cancellate a disegno semplice, per lo più essenzialmente costituite da una serie di aste in ferro verticali;
- per le pavimentazioni delle aree di pertinenza è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni drenanti : non è ammesso l'uso dell'asfalto e cemento.

30.3. Al fine di dimostrare e verificare le condizioni di cui ai precedenti punto 28.1 e 28.2 potrà risultare opportuno, a richiesta dei responsabili delle strutture preposte (Sportello Unico Associato, Area Tecnica), istruire preventivamente le rispettive pratiche edilizie, documentando fotograficamente lo stato di fatto dei luoghi d'intervento e, contestualmente alla presentazione dei progetti, integrare la pratiche edilizie allegando schizzi prospettici, fotomontaggi o qualsiasi altro elaborato o mezzo (relazione specifica dettagliata, riprese in videocassetta, ecc.) idoneo ad intendere gli impatti visivi reali dei vari interventi in relazione alle preesistenze e al contesto limitrofo.

Su tutte le tipologie di edifici sopra specificati (utilizzati, e non, in funzione della conduzione dei fondi) è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici totalmente integrati sulle falde giustamente orientate anche in presenza di particolari vincoli riguardanti gli interventi edilizi (restauro, risanamento conservativo, ecc), previo parere della Commissione per il paesaggio ove necessario.

30.4. Contemporaneamente alla realizzazione di ogni nuova costruzione devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni mq. 5 di superficie lorda di pavimento (**Slp**) di progetto.

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

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

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

**ARTICOLO 31 A01 Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica****31.1. Definizione**

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

31.2. Obiettivi

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

31.3. Destinazioni funzionali

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

Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico - ambientale da verificarsi in sede di Commissione per il Paesaggio.

31.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri:

si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

H massima = m. 8.00

31.5. Valutazione paesaggistica

Tutti gli interventi su ammessi devono essere tutti soggetti a studio di valutazione paesaggistica.

ARTICOLO 32 A02 Ambiti agricoli produttivi a moderata valenza naturale e paesaggistica.**32.1. Definizione**

Sono aree agricole produttive a moderata valenza naturale e paesaggistica (ex art. 68.1 PTCP) verificate ed integrate dalla Rete Ecologica Regionale;

Si tratta di aree che pur presentando dal punto di vista produttivo una caratterizzazione omogenea rispetto alle aree precedenti, presentano aree di valore naturale e ambientale che seppure di limitate dimensioni ne caratterizzano l'aspetto.

32.2. Obiettivi

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

32.3. Destinazioni funzionali

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



Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico - ambientale da verificarsi in sede di Commissione per il Paesaggio.

32.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri:

si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

H massima = m. 8.00

ARTICOLO 33 A03 Ambiti agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva

33.1 Definizione

Trattasi di ambiti agricoli omogenei ai precedenti dal punto di vista eminentemente produttivo, sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP.

33.2. Obiettivi

Assecondare le trasformazioni volte allo sfruttamento delle attività agricole.

33.3. Destinazioni funzionali

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

33.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri:

si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

H massima = m. 8.00

ARTICOLO 34 A04 Ambiti agricoli di interazione

34.1. Definizione

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

34.2. Obiettivi

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

34.3. Destinazioni funzionali

Tutela delle attività agricole esistenti. L'insediamento di nuovi insediamenti agricoli è subordinato alla verifica delle interazioni con gli elementi del sistema urbano. Sono vietate le nuove attività di allevamento e zootecnia. Tali attività, se esistenti, non potranno prevedere alcun tipo di espansione edilizia degli edifici che ospitano la attività zootecnica e relative



pertinenze. È vietato aumentare i capi presenti in azienda o per cui l'azienda è dimensionata all'atto di adozione del PGT. Eventuali interventi edilizi finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo, al miglioramento delle condizioni di lavoro e del benessere animale, all'aggiunta di nuovi impianti tecnologici dovranno avvenire senza aumento di Slp o Sc.

34.4. Edificabilità

Interventi ammissibili, indici e parametri:

si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

H massima = m. 8,00

ARTICOLO 35 Varchi percettivi da viabilità principale

Negli ambiti e lungo la viabilità principali che comprendono varchi percettivi dovrà essere posta massima attenzione alle nuove trasformazioni o agli ampliamenti di edificati esistenti in modo da non pregiudicare la funzione di tali varchi e di mantenere le caratteristiche peculiari e la trama del territorio agricolo esistente, indirizzando la nuova edificazione al di fuori dei varchi stessi. Ove questo non fosse possibile occorrerà adottare soluzioni edificatorie con orientamenti planimetrici particolari che limitino l'intrusione visiva rispetto ai punti di vista privilegiati.

Gli interventi di trasformazione eventualmente richiesti in questi ambiti sono sottoposti a verifica di impatto paesaggistico dai percorsi

ARTICOLO 36 Ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici.

Si tratta di ambiti individuate da apposita simbologia nelle tavole del Piano Regole allo scopo di preservare la fruizione percettiva del caposaldo paesaggistico e delle sue peculiarità come caposaldo paesaggistico del contesto locale. Ogni intervento di trasformazione attuato in questi ambiti dovrà essere attentamente valutato dalla Commissione per la tutela del Paesaggio anche in relazione alla interazione coi varchi percettivi di cui al precedente articolo

ARTICOLO 37 Ambiti misti residenziali - agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati.

37.1. Definizione

Ambiti che comprendono più edifici ove coesistono attività residenziali a carattere civile e a carattere agricolo. Complessi rurali in stato di abbandono e non più utilizzati da almeno tre anni in funzione della conduzione di fondi agricoli.

37.2. Obiettivi

Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole delle parti a residenziale civile. Rifunzionalizzazione dei complessi abbandonati.

37.3. Destinazioni funzionali



La sola attività esistente residenziale e attività connesse e compatibili o la funzione agricola in caso di riconversione. Sono escluse attività industriali, artigianali non connesse con le attività agricole.

Nel caso dei complessi abbandonati è possibile insediare funzioni residenziali connesse e compatibili o funzioni agricole. Sono escluse attività industriali, artigianali non connesse con le attività agricole.

37.4. Interventi ammessi sull'esistente

Intervento diretto e/o convenzionato su indicazione della Giunta Comunale per migliorare le condizioni igieniche e tecnologiche e attuare schermature di mitigazione tra funzioni. È ammesso un aumento massimo di mq. 40 rispetto all'esistente da realizzarsi nei limiti dell'areale dei catastali urbani.

37.5 Modalità di intervento per la conversione ad attività agricola

Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 38 Ambiti residenziali ubicati in area agricola ma non connessi con tale attività

38.1. Definizione

Ambiti che comprendono uno o più edifici ove si svolgono attività residenziali non connesse all'attività agricola

38.2. Obiettivi

Mantenimento della situazione esistente, ammissibile la riconversione a funzioni agricole

38.3. Destinazioni funzionali

La sola attività esistente residenziale e attività connesse e compatibili o la funzione agricola in caso di riconversione. Sono escluse attività industriali, artigianali non connesse con le attività agricole.

38.4. Interventi ammessi sull'esistente

Intervento diretto di manutenzione e ristrutturazione. È ammesso un aumento di massimo mq. 80 rispetto all'esistente da realizzarsi in contiguità con il fabbricato esistente entro l'areale di cui al catasto urbano, con le prescrizioni di cui all'art. 30 e a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C.

E' ammessa altresì la ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti, prive di valore storico-architettonico e nel rispetto del numero di piani fuori terra preesistenti, assoggettandola a permesso di costruire convenzionato.

ARTICOLO 39 Ambiti omogenei per attività artigianali industriali commerciali in territorio agricolo

39.1 Definizione



Trattasi di ambiti che ospitano funzioni a carattere produttivo non legate all'attività agricola.

39.2 Obiettivi

Mantenimento dell'attività in essere consentendo opere di manutenzione, ristrutturazione e limitato ampliamento a scopo di migliorare le condizioni funzionali e l'articolazione dell'attività e delle condizioni di lavoro.

39.3 Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: quella esistente all'atto di approvazione del PGT.

COMPATIBILI: destinazioni residenziali a diretto servizio dell'unità produttiva in misura di un alloggio di SIp non superiore a mq. 150.

ESCLUSE: tutte le destinazioni non esistenti alla data di approvazione del PGT.

39.4 Parametri edificatori

Aumento della SIp fino ad un massimo del 10% di quella esistente, e comunque non superiore a mq 30, per operazioni di miglioramento delle condizioni di lavoro e razionalizzazione dei cicli produttivi.

Rp= rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf;

Ad ogni interventi di ampliamento sarà obbligatorio correlare contestualmente interventi di mitigazione acustica e ambientale con la realizzazione sul perimetro dell'insediamento barriere verdi attuate mediante la posa di alberature e arbusti.

ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale

40.1. Definizione

Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli e all'allevamento intensivo.

40.2. Obiettivi

Garantire la permeanza dell'attività

40.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

COMPATIBILI E CORRELATE: commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola, depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 mq massimi di SIp cadauna

ESCLUSE: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale.

40.4. Utilizzabilità fondiaria

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

40.5. Modalità di intervento



Intervento diretto per tutte le opere di manutenzione. Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti.

40.6. Altri indici e parametri

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria;

Rp= rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf

H max = m. 10,00

CAPO V – AMBITI DI VALORE STORICO E ARCHEOLOGICO E AREE CON LIMITAZIONI SPECIALI

ARTICOLO 41 Area della battaglia di Suzzara – Luzzara

In tale area, individuata con apposita simbologia sia sul Documento di Piano che sul Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere anche in accordo col comune di Luzzara e le due Province interessate di Mantova e Reggio Emilia, un Piano di Restauro Paesaggistico sorretto dall'opportuno indirizzo e interessamento della Soprintendenza competente per il territorio.

Il Piano avrà lo scopo di valorizzare la storia e i paesaggio dei luoghi che videro lo svolgersi di queste evento cruento fortemente caratterizzato dalla presenza di numerose armate europee.

ARTICOLO 42 Area di ampliamento del Parco di San Colombano

L'ambito della battaglia si colloca in continuità spaziale con il PLIS di San Colombano e il Piano di Restauro Paesaggistico andrà a costituire un ampliamento del Parco. In entrambi gli ambiti risulterà prioritaria l'individuazione di itinerari di fruizione culturale e di connessione con il sistema urbano dei centri abitati limitrofi. Le aree ricadenti nel parco sono assoggettate alle norme del piano particolareggiato del parco che prevalgono su quelle del PGT.

ARTICOLO 43 Area a rischio archeologico

In tutte le aree classificate come siti archeologici, aree a rischio archeologico e ambiti a rischio archeologico gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo che vadano oltre l'esercizio delle normali pratiche colturali agricole dovranno preventivamente essere comunicati ,come minimo trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, al Comune di Suzzara e alla Soprintendenza Archeologica Competente per territorio la quale segnalerà le attività di indagine da svolgersi e le rispettive modalità.

Si fa altresì presente che i Nuclei di Antica Formazione sono da considerarsi aree a rischio archeologico.

ARTICOLO 44 Area a rischio di incidente rilevante

Comprende le aree poste all'interno dei cerchi di 'rischio' evidenziati dal documento 'ERIR' relativo essenzialmente alla ditta Cisagas ubicata in località Croce del Gallo.

Per le destinazioni funzionali Residenziali i lotto compresi nel primo cerchio di rischio (R= m 171 dal centro dell'evento pericoloso, gli indici edificatori non potranno superare i 0.5 mc/mq. Nella fascia compresa tra i 171 m. e 241 m. di raggio l'indice massimo edificatorio sarà di 1 mc/mq.

Le altre attività sono ammesse in entrambe le fasce salvo il fatto che non comprendano al loro interno funzioni residenziali complementari o accessorie. Non sono ammesse le attività ricettivo alberghiere, le abitazioni collettive, i locali intrattenimento e spettacoli, i cinematografi, le sale da congressi e da concerti, le attrezzature sportive quali palestre e piscine e le attività commerciali per medie e grandi superfici di vendita. È vietata, sempre negli ambiti a rischio la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

Per le destinazioni funzionali residenziali esistenti sia proprie che incluse in attività industriali come funzioni complementari è ammessa la ristrutturazione senza aumento di Slp.

ARTICOLO 45 Servitù militari e relative fasce di rispetto

A Suzzara è presente un'area soggetta a servitù militare, collocata ad est, quasi al confine con Pegognaga e Motteggiana, denominata "Sito 9". La normativa vigente a cui fare riferimento è contenuta negli artt. 3, 13 e 15 del **D.I. Ministero della Difesa e Ministero dell'Interno del 23/04/1996** "Nuove norme tecniche per l'imposizione delle limitazioni di cui alla legge 24/12/1976 n.898 sulla nuova regolamentazione delle servitù militari e successive modificazioni".



Estratto della carta riportante le aree soggette a servitù militari interessate dal "Sito 9"



Le fasce di rispetto, regolate da limitazioni specifiche per il sito in oggetto, sono disegnate a partire dal perimetro cintato dell'area militare vera e propria, a 200, 400, 500, 850 e 2000 m dal baricentro dei punti sensibili all'interno della stessa. Pertanto si distinguono 5 fasce:

1. Nell'area delimitata tra la linea di colore verde (recinzione del sito) e quella di colore verde scuro (mt. 200) è vietato:

- a) fabbricare muri di altezza superiore a 0,70 m
- b) realizzare piantagioni di altezza superiore a 1,50 m
- c) costruire strade di qualsiasi tipo;
- d) fare elevazioni di terra o altro materiale di altezza superiore a 0,70 m
- e) aprire o esercitare cave di qualunque specie;
- f) costruire condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili,
- g) scavare fossi o canali di profondità superiore a 0,50 m
- h) installare macchinari, apparati o condotte elettriche di potenza superiore a 500 W;
- i) installare centri radio trasmettenti di potenza superiore a 200 W.

Inoltre nella suddetta zona non sono ammessi:

- j) ostacoli in elevazione di alcun genere che possano pregiudicare la funzionalità dei ponti radio;
- k) condotte sopraelevate elettriche o telegrafoniche. I tratti di condotta che dovessero eventualmente attraversare questa zona devono essere interrati a una profondità di almeno 0,50 m.
- l) ostacoli di alcun genere che possano pregiudicare la funzionalità dei radar terrestri, compresi manufatti, vegetazione arbustiva, antenne e strutture metalliche di qualsiasi forma e tipo, condotte sopraelevate elettriche e telegrafoniche, depositi di carburante, di esplosivo o di altre materie infiammabili e strade ferrate, la cui altezza superi la quota di 23,00 m s.l.m. In tale area inoltre non sono ammessi macchinari o impianti che possano irradiare nello spazio disturbi elettromagnetici, né trasmettitori radio di qualsiasi potenza e tipo.

2. Nell'area tra la linea di colore verde scuro (mt 200) e quella di colore arancione (mt. 400) sono vietate le opere di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), k), l) ad esclusione delle condotte sopraelevate elettriche e telegrafoniche.

3. Nell'area compresa tra la linea di colore arancione (mt 400) e quella di colore blu (mt. 500) sono vietate le opere di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), k) e inoltre non sono ammessi:

- m) ostacoli di alcun genere che possano pregiudicare la funzionalità dei rada terrestri, la cui altezza superi il valore compreso tra 2 e 10 m, proporzionalmente alla distanza dell'ostacolo considerato dal punto più vicino dalla linea di colore blu alla linea di colore ciano. In questa area inoltre non sono ammesse condotte elettriche sopraelevate con tensione uguale o superiore ai 3.000 V, né trasmettitori radio di potenza superiore ai 200 W di picco.

4. Nell'area compresa tra la linea di colore blu (mt 500) e la linea di colore rosso (mt. 850) sono vietate le opere di cui al punto e) ed m), mentre i punti a) e b) vengono modificati passando per entrambi ad un limite di 23 m s.l.m.

5. Nell'area tra la linea di colore rosso (mt 850) e la linea di colore magenta (mt. 2000) non sono ammessi gli ostacoli di cui al punto m).

ARTICOLO 46 SIC, ZPS e Parco Oglio Sud



Le previsioni di uso e trasformazione dei siti SIC e ZPS devono essere coerenti con gli obiettivi di conservazione del sito stesso, nonché devono prendere in considerazione le criticità e gli elementi di degrado eventualmente individuati nei formulari. A tal fine piani ed interventi non direttamente necessari e connessi alla gestione del sito sono soggetti a Valutazione d'Incidenza come disposto dal DPR n. 357/97 e dalla D.g.r. 7/14106/2003 e s.m.i.

Non sono ammessi interventi che costituiscano volumetria.

Sono da promuovere interventi di rimboschimento e interventi che favoriscano la fruizione naturalistica e paesaggistica dei siti.

Per quanto riguarda il Parco Oglio Sud vanno monitorate le attività di manutenzione e di conservazione degli argini e delle aree boscate. Sono ammessi interventi che costituiscono SIp solo per destinazioni di attività ludico-sportive.

Per ogni intervento si rimanda comunque alle disposizioni del Regolamento Unico Piani di Gestione dei siti natura 2000:

- ZPS "Parco Regionale Oglio Sud" IT20B0491
- SIC "Valli Mosio" IT20B0002
- SIC "Lanca di Cascina Sant'Alberto" IT20B0003
- SIC "Bosco di Foce Oglio" IT20B0001ed al Piano di Gestione della ZPS IT20B0501 "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia" che prevalgono sulle quelle del PGT.

ARTICOLO 47 Area di rinaturalizzazione ex cava

Per quanto riguarda le modalità di esecuzione delle opere di recupero e le funzioni ammissibili, si rimanda al Piano Cave della Provincia di Mantova (approvato con Comunicato Regionale 27/01/2004 n. 13 e sue successive s.m.i.), in particolare al titolo IV "Recupero ambientale", di cui si riportano gli articoli:

art. 36 – Modalità di esecuzione delle opere di recupero e comunicazioni

art. 37 – Recupero provvisorio e opere di compensazione

art. 38 – Opere in verde

art. 39 – Riutilizzo delle aree di cava

art. 40 – Recupero ad uso naturalistico

art. 41 – Recupero ad uso agricolo

art. 42 – Recupero ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato

art. 43 – Recupero ad uso insediativo

art. 44 – Recupero del fondo di cava, dei gradoni e delle scarpate meno acclivi

art. 45 – Perimetro dei laghi di cava

art. 46 – Garanzie finanziarie.

ARTICOLO 48 Proposta di rete ecologica a livello comunale

La proposta di rete ecologica a livello comunale intercetta la rete ecologica di livello provinciale, le zone umide a nord e la nuova vasca di laminazione a est.

Nelle aree interessate da questa rete gli interventi che costituiscono volumetria, anche se per attività ludico-sportive e didattiche e per promuovere la fruizione naturalistica e paesaggistica, devono garantire la continuità degli habitat delle risorse vegetali e animali e devono essere soggetti a verifica di impatto paesaggistico.