



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



COMUNE DI BREME  
Provincia di Pavia

**- APPROVATO -**

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI



COMITATO  
SCIENTIFICO  
FONDAZIONE  
DE IURE PUBLICO

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera

n° 30

del 19/12/2012

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 158/30929

del 22/05/2013

Approvato dal C.C. con delibera

n° 15

del 27/06/2013

## - PIANO DELLE REGOLE -

### NORME TECNICHE

commessa:		scala:			allegato:	
351/CH					C <sub>2</sub>	
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
Copertine.mxd	Dicembre '12	ADOZIONE	AT	SM	SM	0
Copertine.mxd	Giugno '13	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1

# INDICE

## **INDICE 1**

### **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 3**

Art. 1 – Il Piano delle Regole	3
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche	3
Art. 3 – Deroghe - Opere pubbliche e di interesse pubblico	3
Art. 4 – Definizione di parametri e indici urbanistici	3
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)	3
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)	3
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (misurata in mq.)	3
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (misurata in mq.)	4
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)	4
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)	4
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	4
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	4
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)	4
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)	5
4.11 - Rapporto di copertura	5
4.12 - Indice di saturazione del lotto	5
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)	5
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)	5
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)	6
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)	6
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)	6
4.18 - Comparto edificatorio	7
4.19 - Aree a parcheggio – Posto auto	7
4.20 - Aree di pertinenza - superficie drenante	7
4.21 - Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	7
4.22 - Prescrizioni generali	7
Art. 5 – Parcheggi	8
5.1 - Edilizia residenziale	8
5.2 - Edilizia non residenziale	8
Art. 6 – Alberi monumentali - Tutela del verde	8
6.1 - Alberi monumentali	8
6.2 - Alberature esistenti	9
6.3 - Nuove piantumazioni	9
6.4 - Mantenimento dei filari alberati	9
Art. 7 – Destinazioni d’uso	9

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10**

Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle Regole	10
Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo	10
Art. 10 – Intervento Edilizio diretto	10
Art. 11 – Zone di recupero	11
Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi	11
Art. 13 – Programmi integrati di intervento	11
Art. 14 – Utilizzazione degli indici	11

### **TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 13**

Art. 15 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	13
15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	13
15.2 – Ambiti destinati all’esercizio dell’attività agricola	13
15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	13
Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela - Edifici e manufatti con peculiarità storico - tipologiche	14
Art. 17 – NA - Nucleo di antica formazione	15

Art. 18 – T1 - Tessuto urbano saturo	19
Art. 19 – T2 - Tessuto urbano di completamento	21
Art. 20 – T3 - Tessuto agricolo - cascine	23
Art. 21 – T4 -Tessuto produttivo esistente e di completamento	25
Art. 22 – T5 -Tessuto turistico ricettivo	27
Art. 23 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	28
Art. 24 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune	29
Art. 25 – AG1 – Ambiti agricoli strategici naturalistici-ecologici	30
Art. 26 – AG2 – Ambiti agricoli strategici produttivi	33
Art. 27 – AG3 – Aree agricole comunali	36
Art. 28 – RC - Rispetto cimiteriale	37
<b>TITOLO IV - NORME PARTICOLARI</b>	<b>38</b>
<b>Capo 1 - Paesaggio</b>	<b>38</b>
Art. 29 – Norma generale sul paesaggio	38
Art. 30 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico	38
Art. 31 – Tutela paesistica degli ambiti di emergenza naturalistica del PTCP	39
Art. 32 – Tutela delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici del PTCP	39
Art. 33 – Tutela dell’ambito Sic “Garzaia del bosco basso”	39
Art. 34 – Ingegneria naturalistica	39
<b>Capo 2 – Norme edilizie di carattere generale – criteri di compensazione e incentivazione</b>	<b>41</b>
Art. 35 – Definizione degli interventi – regolamento edilizio	41
Art. 36 – Autorimesse private - Fabbricati accessori	41
36.1 Autorimesse	41
36.2 Autorimesse ex Legge 122/89	41
36.3 Fabbricati accessori	41
Art. 37 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	42
Art. 38 – Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna	42
Art. 39 – Piano di sviluppo aziendale	43
Art. 40 – Norme relative agli aspetti geologici	43
Art. 41 – Incentivazione urbanistica	43
41.1 – Edilizia bioclimatica – risparmio energetico	43
Art. 42 – Compensazione urbanistica	44
<b>Capo 3 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico</b>	<b>45</b>
Art. 43 – Attrezzature per distribuzione dell’energia elettrica e rete telefonica	45
Art. 44 – Elettrodotti – fascia di rispetto	45
Art. 45 – Pozzi di captazione acqua potabile - fascia di rispetto	45
<b>Capo 4 – Attività commerciali</b>	<b>46</b>
Art. 46 – Definizione delle attività commerciali	46
Art. 47 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali	46
Art. 48 – Localizzazione delle attività commerciali	46
Art. 49 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali	47
<b>Capo 5 – Norme finali</b>	<b>48</b>
Art. 50 – Norme finali	48

## **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 1 – Il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche**

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.

Per le zone rappresentate in scale diverse, fa testo in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

### **Art. 3 – Deroghe - Opere pubbliche e di interesse pubblico**

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

### **Art. 4 – Definizione di parametri e indici urbanistici**

#### **4.1 - St - Superficie territoriale** (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

#### **4.2 - Sf - Superficie fondiaria** (misurata in mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.

Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

#### **4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (misurata in mq.)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

**4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** (misurata in mq.)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

**4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale** (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

**4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria** (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

**4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale** (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

**4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria** (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf).

**4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento** (misurata in mq.)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

*4.9.1 - Residenziale.*

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti solo se abitabili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali, come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.
- i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno nei casi previsti dall'art. 2.1.ter della Legge Regionale 20 Aprile 1995 n. 26, come integrato dall'art. 12 della Legge Regionale 28/12/2007 n. 33.
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 1,25 aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, cantine-autorimesse-parcheggi privati, ecc.) ed un'altezza netta non superiore a ml. 2,50;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- i sottotetti con altezza interna al sotto travetto inferiore a cm. 60 in gronda ed a cm. 240 in colmo, aventi pendenza delle falde non inferiore al 35% e non superiore al 45%.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

*4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.*

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.I.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.I.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse, i parcheggi privati interrati e seminterrati e i locali di deposito senza presenza di persone - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori

terra (dal profilo del terreno naturale) all'infradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 1 dal piano di campagna.

#### 4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a piano terreno per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili). Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione.

#### 4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte aventi una sporgenza massima di mt. 1.50 (logge e balconi), dei porticati e delle gallerie commerciali aventi una sporgenza massima di m. 3,00.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

- i muri perimetrali portanti e di tamponamento che costituiscono involucro esterno nei casi previsti dall'art. 2.1.ter della Legge Regionale 20 Aprile 1995 n. 26, come integrato dall'art. 12 della Legge Regionale 28/12/2007 n. 33.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

#### 4.11 - Rapporto di copertura

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

#### 4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta massima comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115.

#### 4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30.

Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26 come integrata dalla Legge Regionale 28/12/2007 n. 33

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

#### 4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come media delle altezze per ogni singolo fronte) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Per tale misurazione si considera uno spessore convenzionale della soletta cm. 30, escludendo la parte eccedente per un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi di copertura e per un massimo di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo dell'altezza massima gli aumenti di spessore degli elementi di copertura nella misura massima di cm. 25.

L'altezza massima deve essere verificata per ogni singolo fronte.

#### **4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)**

Si determina misurando la distanza sulla proiezione delle pareti antistanti, con un minimo tra i due punti più vicini delle pareti degli edifici (misura radiale) pari a m. 10, con esclusione di balconi e sporti di gronda aventi un aggetto massimo di m. 1.50.

Sono esclusi dal computo della distanza tra i fabbricati gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

I porticati aperti di pertinenza di costruzioni esistenti, non costituiscono volume e possono essere realizzati a distanza dai confini non inferiore a m 1,50.

#### **4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)**

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato entro la sagoma del piano di campagna esistente possono essere realizzate alla distanza minima di mt. 1.50 dal confine.

Sono esclusi dal computo della distanza dai confini gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

#### **4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)**

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali (scarpate), nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 n° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

Sono esclusi dal computo della distanza dal ciglio stradale gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

#### **4.18 - Comparto edificatorio**

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

#### **4.19 - Aree a parcheggio – Posto auto**

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 13. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente superficie minima pari a mq. 13 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di lunghezza minima pari a m. 5.

#### **4.20 - Aree di pertinenza - superficie drenante**

Sono aree di pertinenza (fondiarie e territoriali) quelle utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo all'edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 20% per i complessi residenziali e misti e al 10% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

#### **4.21 - Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale, con esclusione:

- degli edifici classificati nella categoria C1 della zona NA
- degli edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4

#### **4.22 - Prescrizioni generali**

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo planimetrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) e della superficie coperta (Sc) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento, il volume e la superficie coperta degli edifici preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.



## Art. 5 – Parcheggi

### 5.1 - Edilizia residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione e ampliamento, devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'art.4.19) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale. Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno un'autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione al di fuori dei casi di cui all'art. 27.d ultimo comma della LR 12/2005, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

### 5.2 - Edilizia non residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- *Insedimenti direzionali ed uffici*: 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà all'esterno della recinzione

- *Insedimenti commerciali*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

- *Alberghi e pensioni*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili*: 1 mq. ogni mq di SIp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Zone industriali o artigianali*: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.

- *Campeggi*: 15 mq. ogni piazzola autorizzata, di cui almeno il 50% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 6 – Alberi monumentali - Tutela del verde

### 6.1 - Alberi monumentali

Nel territorio comunale non è stata riscontrata la presenza di particolari alberi monumentali.

Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche che li rendano riconducibili ad alberi monumentali, è comunque vietata ogni azione diretta o indiretta che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

### **6.2 - Alberature esistenti**

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto.

### **6.3 - Nuove piantumazioni**

Le aree libere di pertinenza delle nuove costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante, nel rispetto di quanto contenuto nel Regolamento di Polizia Rurale.

### **6.4 - Mantenimento dei filari alberati**

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di viali e strade che segnano il paesaggio della pianura. Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di alberi di alto fusto in filari, è comunque vietata ogni azione diretta o indiretta che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

## **Art. 7 – Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria, comportano un aumento o una variazione degli standard.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle Regole**

Il P.d.R. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

### **Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del Piano delle Regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.
- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

### **Art. 10 – Intervento Edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel **permesso di costruire** di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente", che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge, mediante:

- **comunicazione dell'inizio dei lavori** ai sensi dell'art. 6, c. 2, DPR 06/06/2001 n. 380 - TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010 convertito con legge 73/2010),

- **denuncia di inizio attività ordinaria** (art. 22, c. 1, DPR 06/06/2001 n. 380 - TU Edilizia) da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 ed al capo II.

-**segnalazione certificata di inizio attività** (DL 78/2010, convertito con legge 122/2010, che ha riscritto l'art. 19 della legge 241/1990).

- **denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire** (art. 22, c. 3, DPR 06/06/2001 n. 380 -TU Edilizia).

## **Art. 11 – Zone di recupero**

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA – T1 – T2 – AG1 – AG2 – AG3.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

## **Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi**

Il Piano delle Regole può individuare zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie del piano attuativo o del comparto edificatorio come individuato nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

## **Art. 13 – Programmi integrati di intervento**

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – Disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

## **Art. 14 – Utilizzazione degli indici**

La totale utilizzazione degli indici di fabbricabilità e degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata successivamente alla data di adozione del presente PGT allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno

comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri; salvo quanto previsto dall'art. 11 e dal Titolo III della L.R. 12/2005.

## **TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

### **Art. 15 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina.

Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

#### **15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato**

- NA Nucleo di antica formazione
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto agricolo - cascine
- T4 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T5 Tessuto turistico ricettivo
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune

#### **15.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola**


- AG1 Ambiti agricoli strategici naturalistici - ecologici
- AG2 Ambiti agricoli strategici produttivi
- AG3 Aree agricole comunali

#### **15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica**

- RC Rispetto cimiteriale
- Area della Riserva Naturale e SIC La Garzaia del Bosco Basso
- La zona golenale

## **Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela - Edifici e manufatti con peculiarità storico - tipologiche**

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 PARTE SECONDA - Beni culturali - e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le modalità di intervento previste dalla legislazione nazionale.

Gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati sulle tavole del Piano delle Regole e del piano dei servizi con il simbolo  sono i seguenti:

- Ex Monastero degli Olivetani - Palazzo municipale – Abazia di San Pietro e cripta
- La chiesa Parrocchiale Dedicata alla B.V. Assunta
- Il Battistero
- Chiesa S. Sebastiano
- Oratorio S. Maria di Pollicino

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'art. **17** Punto 7.1 categoria C1 delle presenti norme.

Gli edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati, sono i seguenti:

- Edicole votive (intero territorio comunale)

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'art. **17** Punto **7.1** categoria C1 delle presenti norme.

## Art. 17 – NA - Nucleo di antica formazione

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



NA\_Nucleo di antica formazione

*Ambito di antica formazione che oltre alle caratteristiche di impianto urbanistico ha conservato le architetture, i materiali costitutivi, gli elementi di arredo urbano originari.*

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

#### 3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico - ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 8.

Limitatamente alle categorie di intervento **C2 – C3- C4**, una modifica delle linee di gronda, delle fasce marcapiano e degli elementi geometrici della facciata, potrà essere concessa per consentire di ottenere un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali con gli edifici circostanti, anche se l'intervento prevede un innalzamento del fabbricato.

#### 4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*
- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.*
- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*



## 5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C4 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1 - Intervento edilizio diretto (Art. 10 N.t.a.)
- 2 - Intervento urbanistico preventivo
  - Piano particolareggiato
  - Piano di recupero.

Per interventi di sostituzione e ampliamento le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private nelle modalità previste nell'art. 36 delle presenti norme.

## 7. CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del "Nucleo di antica formazione" è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulle tavole del Piano delle Regole in scala 1:500 (**TAV.2C:** Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

### 7.1. CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27. a – b - c della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

Per tale categoria di edifici, ai sensi dell'art 65 1-quater della LR 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

### 7.2. CATEGORIA C2 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di altezza previsto al **punto 3** del presente articolo e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in mattone pieno a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse, con la possibilità di introdurre limitate modifiche delle aperture, nel rispetto degli allineamenti architettonici delle cortine edilizie.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde nella medesima tipologia esistente, manto di coperture in coppi di laterizio o similari, pendenza simile a quella esistente (+/- 3% in valore assoluto).
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato, o con materiali similari, escludendo l'utilizzo di tapparelle avvolgibili, tranne che per i fabbricati dove queste sono già presenti.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi, secondo la foggia tradizionale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50.

### 7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12, con la possibilità dell'incremento in altezza previsto al **punto 3** del presente articolo.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne esistenti in mattone pieno a vista.
- 2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde nella medesima tipologia esistente, manto di coperture in coppi di laterizio o similari, pendenza simile a quella esistente (+/- 3% in valore assoluto).
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato o con materiali similari, escludendo l'utilizzo di tapparelle avvolgibili, tranne che per i fabbricati dove queste sono già presenti..
- 4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi secondo la foggia tradizionale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50.
- 7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse, nel rispetto degli allineamenti architettonici delle cortine edilizie.
- 8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

### 7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poichè aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.**

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C3 del presente articolo; gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dell'incremento in altezza previsto al **punto 3** del presente articolo.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura esistente.

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

## 7.5. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle categorie C1-C2-C3-C4 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *La tradizionale tipologia delle aperture*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in mattoni pieni a vista*
- *Orditura di copertura e gronde in legno o con cornicione*
- *Manto di copertura coppi di laterizio o similari*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Nelle categorie **C2-C3-C4**, anche al fine di consentire il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, è consentito un aumento delle altezze dei fabbricati nella misura massima di cm. 50, purchè l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario, il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

## 8. ARREDO URBANO

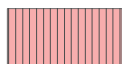
Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e le metodologie di intervento da applicare all'arredo urbano.

## Art. 18 – T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T1\_Tessuto urbano saturo

*Ambiti di formazione recente posti prevalentemente in prossimità del nucleo storico, che presentano una densità fondiaria elevata, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.*

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, piccole attività agricole di vendita diretta dei prodotti, autorimesse private o pubbliche.

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola zootecnica.

### 3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,20
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	8,00

### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5,00
Dai confini	ml.	5,00
Tra edifici	ml.	10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trasciversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

## 6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili                    N° 2

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (Art. 10 N.t.a.)

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole.

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie, con particolare riferimento ai fabbricati prospicienti le vie pubbliche.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati possibilmente in aderenza al fabbricato principale.
- Ogni tipologia di intervento, in particolare quella di ampliamento, dovrà tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano con particolare riferimento alle conservazioni dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi al fine di consentire la leggibilità dell'impianto urbanistico originario.
- Per i fabbricati prospicienti le vie pubbliche gli interventi dovranno prevedere l'impiego di serramenti di tipologia tradizionale, escludendo l'utilizzo di tapparelle avvolgibili, tranne che per i fabbricati dove queste sono già presenti.

## 9. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 37 delle N.T.A.
- Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso o il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.
- L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze dal ciglio stradale in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti.
- Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'art. 36 delle presenti norme.
- In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola devono distare almeno m. 30 dalle strutture zootecniche preesistenti.
- E' consentita la realizzazione di autorimesse private nelle modalità previste nell'art. 36 delle presenti norme.

## Art. 19 – T2 - Tessuto urbano di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T2\_Tessuto urbano di completamento

*Ambiti di completamento del tessuto urbano di recente formazione (contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei) ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.*

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, piccole attività agricole di vendita diretta dei prodotti, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola zootecnica.

### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1
Rapporto di copertura	40%
Indice di saturazione del lotto	60%
Altezza massima	ml. 7,50

### 5. DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori attribuiti nel Piano dei Servizi alle aree pubbliche di progetto, a compensazione di una loro cessione gratuita al Comune, sono utilizzabili nelle aree della zona T2, fino al raggiungimento di un indice massimo pari 1,2 mc/mq.

### 6. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00


La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5) ml. 0,00  
 Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)  
 La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.  
 La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

## 7. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili N° 2

## 8. MODALITA' D'INTERVENTO

- 1 - Intervento edilizio diretto (**art. 10** N.t.a.)
- 2 - Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo 

## 9. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20.

## 10. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. **37** delle N.T.A.
- La porzione di costruzioni da adibire ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50 % del volume totale realizzabile.
- Per interventi di nuova costruzione o ampliamento l'area di parcheggio di accesso pubblico da prevedere all'esterno della recinzione è quella indicata all'art. **5** delle presenti NORME TECNICHE.
- Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'art. **36** delle presenti norme.
- In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme del PTCP, le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola devono distare almeno m. 30 dalle strutture zootecniche preesistenti.

## Art. 20 – T3 - Tessuto agricolo - cascine

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T3\_Tessuto agricolo cascine

*Ambiti posti in prossimità dell'abitato, compresi nel tessuto urbano consolidato, utilizzati prevalentemente per lo svolgimento delle attività agricole e parzialmente destinata ad uso residenziale.*

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola, insediamenti residenziali, attività commerciali, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

### 3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	8,00

### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5,00
Dai confini	ml.	5,00
Tra edifici	ml.	10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trasciversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

### 6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili	N°	2
--------------------------------	----	---



## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (Art. 10 N.T.A.)

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Ogni tipologia di intervento, in particolare quella di ampliamento, dovrà tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano con particolare riferimento alla conservazione dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi al fine di consentire la leggibilità dell'impianto urbanistico originario.

## 9. NORME PARTICOLARI

E' consentita la realizzazione di volumi per attrezzature tecniche legate al ciclo produttivo dell'azienda, quali silos, attrezzature tecniche di produzione, magazzini di ricovero macchinari e attrezzature, ecc.

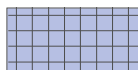
I fabbricati residenziali esistenti potranno avere un ampliamento massimo pari al 20% delle volumetrie.

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'art. 36 delle presenti norme.

## Art. 21 – T4 -Tessuto produttivo esistente e di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T4\_Tessuto produttivo esistente e di completamento

*Ambito del tessuto urbano di recente formazione , costituito da edifici per attività produttive esistenti.*

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o del custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 40% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 150 mq. di S.l.p. .

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

### 3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mq/mq. 60%
Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 10,00

### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini ml. 5,00  
con un minimo ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (Art. 10 N.t.a.)

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a due falde possibilmente con pendenza superiore al 25%. I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.
- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

## 8. NORME PARTICOLARI

- La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. 4.9.3 delle NORME TECNICHE determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell'azienda.
- Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'art. 36 delle presenti norme.
- Per le attività produttive esistenti al momento dell'adozione del piano delle regole, è ammesso un ampliamento un tantum del volume dei fabbricati esistenti in misura massima pari al 20%; l'ampliamento è ammissibile anche alle parti residenziali dei fabbricati.

## Art. 22 – T5 -Tessuto turistico ricettivo

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T5\_Tessuto turistico ricettivo

*Ambiti destinati ad attività turistico ricettive, alberghiere, attività terziarie.*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività turistico ricettive, alberghi, pensioni, affittacamere, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, campeggi, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio, attività commerciali.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali non di servizio, attività industriale.

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 0.8
Rapporto di copertura	33%
Altezza massima	ml 8.00

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

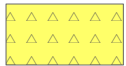
#### 6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

## Art. 23 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1\_Attrezzature pubbliche di interesse comune

*Aree ad uso pubblico destinate a servizi – disciplinate dal piano dei servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.  
Edifici per residenza sanitaria assistenziale  
Edifici per istruzione inferiore.  
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.  
Parcheggi o verde attrezzato.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

#### 4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

#### 6. NORME PARTICOLARI

Vedi Piano dei Servizi

## Art. 24 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2\_Attrezzature private di interesse comune

*Aree di proprietà privata destinate a servizi – disciplinate dal piano dei servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.  
Edifici per il culto, oratori.  
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.  
Colonie, case per ferie.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

#### 4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

#### 6. NORME PARTICOLARI

Vedi Piano dei Servizi

## Art. 25 – AG1 – Ambiti agricoli strategici naturalistici-ecologici

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG1\_Ambiti agricoli strategici naturalistici-ecologici

*Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola*

*Ambiti con valenza naturalistica e paesaggistica destinati all'attività agricola, appartenenti al sistema delle AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI di cui all'art. 33 del PTCP e le emergenze naturalistiche e le aree di elevato contenuto naturalistico di cui all'art. 34 del PTCP. Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale della Provincia (aree di connessione).*

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti. Allevamenti e ricoveri di animali.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione (unicamente ampliamento o ricostruzione fabbricati preesistenti)

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Sono consentiti esclusivamente interventi sui fabbricati preesistenti ed ampliamenti delle attività agricole insediate, secondo i parametri fissati nel successivo punto 6.

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo, che comunque non devono superare l'altezza massima di mt. 10.00 misurata al punto più alto.

## 6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Per le costruzioni residenziali esistenti valgono le norme previste dall'art. **41** delle presenti NTA con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. **37** delle presenti N.T.A., che in zona AG1 può avvenire anche mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale, o mediante convenzione con il comune, nella quale si prevedano le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni mancanti e l'assunzione degli oneri relativi da parte del proponente l'intervento.

Per gli interventi di recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), sono ammessi anche destinazioni d'uso complementari, purchè compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere).

Alle aziende agricole esistenti è consentita la realizzazione di ampliamenti degli edifici destinati ad attività produttiva nella misura massima pari al 30% delle slp dell'azienda, a seguito della presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. **39** delle presenti NTA, dal quale risultino le necessità di espansione aziendale.

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

1 - Intervento edilizio diretto (art. **10** N.t.a.)

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.



- Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:
  - reticolo idrografico superficiale
  - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
  - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità.
- La realizzazione di silos o attrezzature tecnologiche a servizio dell'attività aziendale, deve essere realizzata con materiali idonei ad un corretto inserimento ambientale evitando l'impiego di elementi metallici non verniciati, e proponendo un sistema di schermature che ne riduca l'impatto ambientale.

## **9. NORME PARTICOLARI**

- In questo ambito vigono le norme di cui all'art. 33 del PCTP "AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI", commi da 6 a 14 e le "DISPOSIZIONI INTEGRATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA", commi da 15 a 16.
- All'interno dell'ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po (di cui alla lettera c) dell'art. 142 del d. lgs. 42/2004 e s.m.i.) individuato nel Piano Paesistico Regionale nella tavola D, valgono le disposizioni previste dalle norme di Attuazione del PTR Art. 20 comma 8, che prevedono specifiche indicazioni e disposizioni al fine di guidare le azioni locali verso la salvaguardia e la valorizzazione del fiume, della fascia fluviale e dell'argine maestro.
- All'interno dell'ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, individuato nel Piano Paesistico Regionale nella tavola D, coincidente in prima definizione con la fascia C del PAI, valgono le disposizioni previste dalle norme di Attuazione del PTR Art. 20 comma 9, per il quale sono declinati specifici indirizzi per l'azione locale.

## **10 . SIC E RISERVA NATURALE "GARZAIA DEL BOSCO BASSO" – ZONA GOLENALE**

L'ambito relativo alla Riserva Naturale – SIC – "Garzaia del bosco basso", perimetrato con apposita simbologia sulla Tav. 1Ca – Tavola di progetto – non è soggetto a trasformazione urbanistica e non è consentita nessuna edificazione. Le modalità di intervento verranno definite nell'apposito piano di gestione.

La zona golenale è inserita tra le aree non soggette a trasformazione urbanistica ed al suo interno non è consentita l'edificazione.

## Art. 26 – AG2 – Ambiti agricoli strategici produttivi

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG2\_Ambiti agricoli strategici produttivi

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti.

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
  - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
  - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
  - Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo, che comunque non devono superare l'altezza massima di mt. 10.00 misurata al punto più alto.

## 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6
Tra edifici	ml. 10

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme del PTCP, le nuove costruzioni di strutture zootecniche devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali .

## 6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Per le costruzioni residenziali esistenti valgono le norme previste dall'art. 37 delle presenti NTA con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale, o mediante convenzione con il comune, nella quale si prevedano le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni mancanti e l'assunzione degli oneri relativi da parte del proponente l'intervento.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.

Per gli interventi di recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), sono ammessi anche destinazioni d'uso complementari, purchè compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere).

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto (Art. 10 N.t.a.), rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti

1 - Intervento edilizio diretto (Art. 10 N.t.a.)

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- I fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:
  - reticolo idrografico superficiale
  - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
  - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico.
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità, dei muri di sostegno esistenti.
- La realizzazione di silos o attrezzature tecnologiche a servizio dell'attività aziendale, deve essere realizzata con materiali idonei ad un corretto inserimento ambientale evitando l'impiego di elementi metallici non verniciati, e proponendo un sistema di schermature che ne riduca l'impatto ambientale.

## 9. NORME PARTICOLARI

- Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale è consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale.
- I recinti destinati all'allevamento di bestiame, anche se a titolo provvisorio e gli spandimenti agronomici dei reflui zootecnici devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali.
- I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.

## Art. 27 – AG3 – Aree agricole comunali

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG3\_Ambiti agricoli comunali

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
- c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo, che comunque non devono superare l'altezza massima di mt. 10.00.

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5
Dai confini	ml.	5
Tra edifici	ml.	10

## Art. 28 – RC - Rispetto cimiteriale

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

### SIMBOLOGIA DI ZONA



RC\_Rispetto cimiteriale

#### 1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Nuove attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente

Sono ammessi piccole costruzioni aventi dimensioni massime pari a mq. 10.

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto

#### 6. NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

## **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI**

### **Capo 1 - Paesaggio**

#### **Art. 29 – Norma generale sul paesaggio**

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella Tav\_8A Carta paesistica e Rete ecologica. Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Al fine di garantire un corretto inserimento cromatico delle costruzioni anche in attuazione agli obiettivi paesaggistici della pianificazione sovraordinata, i fabbricati devono avere colori integrati con le tinte tradizionalmente presenti nel paesaggio storico del comune di Breme, privilegiando le tonalità dei grigi, il mattone pieno a vista ed escludendo l'uso delle tinte forti (rossi, blu ecc.) in quanto avulse dal contesto paesaggistico storico del comune.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi dei punti di visuale sensibile che circondano il paese.  
A tutela del paesaggio nelle zone NA e T1 deve essere limitata ai limiti minimi obbligatori previsti dalle vigenti disposizioni la posa dei pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree libere e verdi.

#### **Art. 30 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico**

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano i tracciati dell'argine maestro, la strada da Valle e la Strada per Sartirana di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative:

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei manufatti ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.

### **Art. 31 – Tutela paesistica degli ambiti di emergenza naturalistica del PTCP**

La tavola 8 A - Carta paesistica e rete ecologica individua gli ambiti di emergenza naturalistica in conformità con Tavola 3.2 del PTCP "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali".

Questi elementi e sistemi di rilevanza sovracomunale, riguardano elementi puntuali o areali che, per interesse specifico o rarità rispetto al contesto di appartenenza, costituiscono emergenze di notevole significato ecologico – ambientale.

Questi ambiti sono normati dal PTCP - ARTICOLO 34 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI ELEVATA NATURALITA' - commi da 2 a 9.

### **Art. 32 – Tutela delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici del PTCP**

La tavola 8 A - Carta paesistica e rete ecologica individua gli ambiti con valenza naturalistica e paesaggistica destinati all'attività agricola, appartenenti al sistema delle AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI di cui all'art. 33 del PTCP. Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale della Provincia (aree di connessione).

In questo ambito vigono le norme di cui all'art. 33 del PCTP "AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI", commi da 6 a 14 e le "DISPOSIZIONI INTEGRATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA", commi da 15 a 16.

### **Art. 33 – Tutela dell'ambito Sic "Garzaia del bosco basso"**

La tavola 8 A - Carta paesistica e rete ecologica individua l'ambito del Sito di importanza comunitaria 117 PV IT2080007 Garzaia del Bosco Basso. Tale ambito è definito e regolamentato dal Piano di Gestione - All'interno dell'ambito e della relativa fascia di rispettosità applicano le disposizioni previste dal Piano di Gestione, approvato con la Dgr. n° 7/19214 - 29/10/04 pubblicata sul BURL 46 del 12/11/04, III° ss.

Per la tutela di tali aree si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dallo stesso Piano di Gestione.

### **Art. 34 – Ingegneria naturalistica**

Per interventi in ambiti concernenti stagni, corsi d'acqua brughiere, prati magri ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sono da adottare tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi delle tecniche e modalità esecutive fornite dalle principali pubblicazioni in materia, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 14.5 del PTCP.

I criteri e le modalità esecutive dovranno essere rispondenti ai seguenti provvedimenti emanati dalla Regione Lombardia per regolamentare le modalità di progettazione, esecuzione e collaudo degli interventi di ingegneria naturalistica:



<b>Direttiva</b>	<b>Provvedimento</b>	<b>Principali argomenti trattati</b>
Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione	d.g.r. n° VI/6586 in data 19.12.1995	Criteri progettuali per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri, per il consolidamento dei versanti, il recupero di aree degradate, la scelta delle piante e gli ecosistemi filtro.
Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia	d.g.r. n° VII/29567 in data 01.07.1997	Scelta delle specie e delle caratteristiche delle piante da utilizzare, conservazione e cure colturali, progettazione ed esecuzione degli interventi.
Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"	d.g.r. n° VII/48740 in data 29.02.2000	Modalità e criteri di progettazione, e esecuzione e direzione dei lavori, collaudo, caratteristiche tecniche delle singole opere di ingegneria naturalistica.
Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica	d.g.r. n° VII/2571 in data 11.11.2000	Modalità di raccolta delle piante nelle foreste "demaniali" di proprietà della Regione.

## **Capo 2 – Norme edilizie di carattere generale – criteri di compensazione e incentivazione**

### **Art. 35 – Definizione degli interventi – regolamento edilizio**

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dall'art. 27 della L.R. 12/2005.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004.

Un'ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12.

Il regolamento edilizio che i comuni approvano ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

### **Art. 36 – Autorimesse private - Fabbricati accessori**

#### **36.1 Autorimesse**

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa nelle zone del tessuto urbano la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 3.00 dal piano naturale di campagna, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile.

Per le autorimesse aventi un'altezza massima di mt. 2.50 all'intradosso della soletta di copertura, è consentita la costruzione anche a confine.

Detti box, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico nella misura massima di 1 autorimessa con superficie massima di mq. 18.00 per ogni alloggio presente nella proprietà e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale debitamente registrato.

#### **36.2 Autorimesse ex Legge 122/89**

In tutte le zone, ove non in contrasto con la normativa geologica, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

La realizzazione di parcheggi ai sensi della Legge 122/89 e successive modifiche avviene anche su aree esterne, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale debitamente registrato.

#### **36.3 Fabbricati accessori - Porticati**

Nelle zone del tessuto urbano la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di ml 2.40 e possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato principale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, in aderenza allo stesso, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I porticati aperti almeno su due lati, non costituiscono volume e possono essere realizzati nel rispetto delle distanza previsto dal codice civile, con un'altezza massima all'intradosso del solaio pari a m 3,50.

### **Art. 37 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti**

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente, insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro la data di adozione del PGT;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 200, con una volumetria minima di mc. 60 attribuibile agli interventi indipendentemente dalla dimensione dei fabbricati;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con le destinazioni d'uso e le altezze previste per le zone omogenee entro le quali ricadono, e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile
- per quanto riguarda il tessuto storico, prevalgono le indicazioni contenute all'art. 17 delle presenti Norme e nella tavola di classificazione delle categorie di intervento.
- nelle zone NA, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.
- La volumetria aggiuntiva concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo notarile.

### **Art. 38 – Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna**

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

*Zone del tessuto urbano consolidato, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:*

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 realizzabili con murature in mattoni o intonacate, rete metallica, ringhiera.
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 2.00 calcolate dalla quota del terreno superiore, indipendentemente dalla dimensione del muro di sostegno inferiore. Qualora l'altezza complessiva della recinzione e del muro di sostegno superasse i mt. 3.00, la parte eccedente dovrà essere trasparente, con rete metallica o ringhiera escludendo la realizzazione in muratura.

*Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:*

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata, da realizzare con siepi, alberature o staccionate in legno, o reti con siepi integrate, con zoccolo in muratura di altezza massima 50 cm. tra aree poste allo stesso livello.

*Aree per attrezzature di interesse comune:*

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

*Norme generali per tutte le zone:*

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5.00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Qualora non sia possibile l'arretramento del cancello, si dovrà provvedere alla posa di un cancello con apertura automatizzata.

## **Art. 39 – Piano di sviluppo aziendale**

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate all'agricoltura, presentate ai sensi della Parte II- Titolo III della Legge Regionale 12/2005, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti

Il Piano di Sviluppo aziendale deve evidenziare le necessità di espansione dell'azienda a supporto delle richieste di intervento.

## **Art. 40 – Norme relative agli aspetti geologici**

Ai fini della prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico, si richiamano e formano parte integrante delle previsioni del PGT, le prescrizioni della carta di fattibilità dello studio geologico e le normative ad esso collegate, approvate in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005.

Ove previsto, le indagini di dettaglio richieste dalla normativa dovranno precedere il rilascio del Permesso di costruire.

## **Art. 41 – Incentivazione urbanistica**

### **41.1 – Edilizia bioclimatica – risparmio energetico**

In applicazione ai contenuti di cui all'art. 3 delle disposizioni normative del Documento di Piano, gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione che prevedono l'utilizzo di edilizia Bioclimatica o di risparmio energetico di particolare rilievo, possono incrementare la volumetria consentita dal Piano delle Regole del 10%. L'utilizzo delle volumetrie premiali deve essere richiesto al momento del rilascio del permesso di costruire con apposita documentazione tecnica allegata al progetto, da cui risultino le caratteristiche tecniche al riguardo.

Dal punto di vista energetico, il premio volumetrico è attribuito a fronte di una riduzione certificata dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previste dalle norme regionali in materia di risparmio energetico superiore al 10% rispetto ai valori limite.

## Art. 42 – Compensazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 11.3 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

Come previsto dall'art. 3 delle disposizioni normative del Documento di Piano, le aree pubbliche di progetto individuate sulla tavola del Piano dei Servizi– Tavola dei servizi esistenti e di progetto - è attribuito l'indice fondiario di 0,5 mc/ mq.

Le volumetrie sono assegnate alle suddette aree a compensazione della loro cessione gratuita al Comune e sono utilizzabili negli ambiti "T2 Tessuto urbano di completamento" definiti dal Piano delle Regole all'Art. 19.

Ai sensi dell'art. 11.4 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, i diritti edificatori sono commerciabili i trasferimenti sono soggetti a registrazione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile.

## **Capo 3 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico**

### **Art. 43 – Attrezzature per distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica**

La realizzazione di attrezzature e strutture per la distribuzione telefonica e dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrata e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

### **Art. 44 – Elettrodotti – fascia di rispetto**

Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni dagli elettrodotti sono individuate alla luce della circolare del Ministero dell'ambiente DSA/2004/25291, in base alle disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (Hz) generati dagli elettrodotti.

### **Art. 45 – Pozzi di captazione acqua potabile - fascia di rispetto**

Le aree di salvaguardia dei pozzi di captazione per le acque destinate al consumo alimentare, sono state definite adottando il criterio geometrico che si configura come una porzione di cerchio di raggio pari a 200 metri e con centro nel punto d'emergenza idrica, in estensione a monte dell'opera di presa ed in delimitazione verso valle secondo l'isoipsa passante per il punto di captazione stesso (D.G.R. 27.06.96 n. 6/15137 - Accordo Stato/Regioni del 12.12.2002 - G.U. n. 2 del 03.01.03).

In tali ambiti in caso di nuova edificazione è necessario adottare gli accorgimenti previsti dalle norme geologiche.

## **Capo 4 – Attività commerciali**

### **Art. 46 – Definizione delle attività commerciali**

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

### **Art. 47 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali**

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale n. 3/2000) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.).

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art.38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- |   |     |   |
|---|-----|---|
| • Esercizi di vicinato                        | EV  | Superficie di vendita < mq. 150   |
| • Medie strutture di vendita Livello 1<br>150 | MS1 | Superficie di vendita < mq.600 > mq.  |
| • Medie strutture di vendita Livello 2<br>600 | MS2 | Superficie di vendita < mq.1.500 > mq.  |
| • Grandi strutture di vendita                 | GS  | Superficie di vendita > mq. 1.500   |
| • Centro commerciale                          |     | media o grande struttura di vendita nella quale   |
|   |     | più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. |

### **Art. 48 – Localizzazione delle attività commerciali**

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 del Regolamento regionale si individuano i seguenti contesti:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
- c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato.

- d) Ambiti extraurbani: comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificabili, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Sul territorio comunale non possono essere realizzate strutture commerciali con superficie di vendita superiore alle strutture di vendita definite come MS1.

### **Art. 49 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali**

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. 5 delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.



## **Capo 5 – Norme finali**

### **Art. 50 – Norme finali**

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.