



COMUNE DI POGGIO RUSCO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

COMUNE DI POGGIO RUSCO

IL SINDACO

FABIO ZACCHI

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELLA VINCENZI

Lavoro

VARIANTE N. 2 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



GRUPPO DI LAVORO

Coordinatore di
progetto

ARCH. PATRIZIA PENITENTI

Progetto

ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

**Redazione
grafica**

PIAN. LAURA BRIOSCHI

Fase

ADOZIONE

Elaborato

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADOTTATO con DCC n°
APPROVATO con DCC n°
PUBBLICAZIONE sul BURL n°

del
del
del

COMMESSA NUMERO 19004

REV	DATA	OGGETTO	DIS	APP	FILE
01	16/04/2020	PDR_Nome Tecniche d'Attuazione _ADOZIONE	LB	PP	19004_PDR_P5



Var2_P5

COPRAT
architettura
ingegneria
territorio

Mantova - 46100
via Corridoni 56
+39 0376368412

Milano - 20124
via Tadino 60
+39 0245391210

Udine - 33037 Pasian di Prato
via Torino 87
+39 04321540154

partita iva
codice fiscale
00401140207

www.coprat.it
info@coprat.it

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Piano delle regole – Norme Tecniche di Attuazione
TESTO PER ADOZIONE VARIANTE. n.2 AL PGT

INDICE

INDICE	2
PARTE 1 – NORME INTRODUTTIVE E GENERALI.....	5
CAPO 1 – CONTENUTO, DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	5
ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI.-	5
ART. 2 - UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-.....	5
2.1.- La superficie territoriale (St).....	5
2.2.- La superficie fondiaria (Sf)	5
2.3.- La superficie coperta (Sc).....	6
2.4.- La Superficie drenante (Sd).....	6
2.5.- La superficie utile di pavimento (Sup)	6
2.6.- Il volume (V).....	7
2.7.- L'altezza massima (H).....	7
2.8.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It).....	7
2.9.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)	7
2.10.- Il rapporto di copertura (Rc).....	7
2.11.- Il rapporto di permeabilità (Rp)	7
ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-	8
ART. 4 - AREA DI PERTINENZA.-.....	8
ART. 5- DISTANZE.-	9
5.1.- Distanza minima tra fabbricati.-	9
5.2.- Distanza minima dalle strade.-.....	9
5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.....	10
ART. 6 - VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO.-.....	11
6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-	11
6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse.....	13
CAPO 2 – NORME GENERALI.....	14
ART. 7 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.-	14
ART.8 - ATTI E PIANI DI SETTORE.-	14
PARTE 2 - Norme riferite agli ambiti territoriali.....	15
CAPO I – AMBITI AGRICOLI	15
ART. 9 – AGR1: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE DI MEDIAZIONE-	15

ART. 10 – AGR2: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE AD ALTO VALORE AGRONOMICO E PREGIO AMBIENTALE.-.....	16
ART. 11 – AGR3: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE AD ALTO VALORE AGRONOMICO.-	16
ART. 12 – AGR4: AREE AGRICOLE DI PROSSIMITÀ URBANA.-	17
ART. 13 – RUR, EDIFICI DI ORIGINE RURALE.-	17
ART. 14 – ES1, EDIFICI STORICI NON AGRICOLI.-	20
ART. 15 – RE1, EDIFICI RESIDENZIALI	21
ART. 16 – NR1, EDIFICI NON RESIDENZIALI	22
CAPO II – AMBITI DI VALORE STORICO	23
ART. 17 – NORME INTRODUTTIVE.-.....	23
SEZIONE I – NUCLEO ANTICO	24
ART. 18 – INTERVENTI DI MODESTA ENTITÀ.-.....	24
ART. 19 –MODALITA’ D’INTERVENTO.-	24
ART. 20 – ASSEGNAZIONE TIPOLOGICA.-	24
ART. 21 - SP, EDIFICI SPECIALI E CHIESE.-	25
ART. 22 – RES, EDIFICI DI NATURA RESIDENZIALE.-	26
ART. 23 - MCO, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI.-	28
SEZIONE II – EDIFICI ISOLATI	29
ART. 24 - CAU, EDIFICI IN AMBITO URBANO.-	29
CAPO III - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA.....	31
ART. 25 - PRINCIPI GENERALI.-.....	31
ART. 25.1 - Ambito 1: EX-SP69 SUD.-	31
ART. 25.2 - Ambito 2: VIA BORGO 1.-	32
ART. 25.3 - Ambito 3: VIA BORGO 2.-	32
ART. 25.4 - Ambito 4: EX CANTINA COOPERATIVA.-	32
ART. 25.5 – AMBITO 5: VIA PAVESA SUD.-	33
ART. 25.6 - Ambito 12: via pavesa NORD. -	33
ART. 25.7 - Ambito 7: VIA PEZZAGRANDE NORD.-	33
ART. 25.8 - Ambito 8: VIA PEZZAGRANDE SUD.-	34
CAPO IV – AMBITI URBANI CONSOLIDATI	35
ART. 26 - IP1, TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI DI PREGIO.-	35
ART. 27 - IS1, TESSUTO RESIDENZIALE CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO.-	36
ART. 28 – PU1, TESSUTO RESIDENZIALE PRIVO DI UNITARIETÀ TIPOLOGICA.-	37
ART. 29 – UN1, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.-.....	38
ART. 30 – PR1, AREE PRODUTTIVE IN AMBITO URBANO.-	38
ART. 31 – PR2, TESSUTO PRODUTTIVO DI PRIMA FORMAZIONE CON PLURALITÀ DI USI.-	39

ART. 32 – PR3, TESSUTO PRODUTTIVO DI PRIMA FORMAZIONE.-	40
ART. 33 – PR4, TESSUTO PRODUTTIVO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.- ..	41
CAPO V – AMBITI PER SERVIZI	42
CAPO VI – AMBITI STRADALI, FERROVIARI, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.....	43
ART. 34 - VIABILITÀ	43
ART. 35 – AREE FERROVIARIE.....	43
PARTE 3 – NORME FINALI.....	44
ART. 36 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE.....	44
ART. 37 – AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE.....	44
PARTE 4 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA GEOLOGICA, SISMICA ED IDROGEOLOGICA	46
ART. 38 – GENERALITÀ	46
ART. 39 - ELEMENTI DELLO STUDIO GEOLOGICO FACENTI PARTE DEL PGT.....	46
ART. 40 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	46
ART.41 - CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO.....	48
ART. 42 - CLASSI DI FATTIBILITÀ.....	49
42. 1 - Classe di fattibilità 2.....	49
42.2 - Classe di fattibilità 3.....	50
42.3 - Classe di fattibilità 4.....	51
PARTE 5 – DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DAL RISCHIO DI GAS RADON	52

PARTE 1 – NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

CAPO 1 – CONTENUTO, DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI

ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI.-

1.- Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

2.- Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- P1– Disciplina per l'aggregato urbano di origine moderna, suddivisa in n. 4 elaborati numerati (P1a – P1b – P1c – P1d), in scala 1:2.000;
- P2– Disciplina per l'aggregato urbano e il sistema agricolo, suddivisa in n. 5 elaborati numerati (P2a – P2b – P2c – P2d – P2e), in scala 1:5.000;
- P3 - Disciplina per il nucleo di origine storica, in scala 1:1.000;
- P4 – Sintesi della disciplina, in scala 1:10.000;
- P5 – Norme Tecniche di Attuazione
- P6 – Relazione Illustrativa
- E1 – Ricognizione delle aree soggette a prescrizioni sovraordinate e vincoli suddivisa in n. 5 elaborati numerati (E1a - E1b – E1c – E1d – E1e), in scala 1:5.000;
- Tavola 3 – Carta dei vincoli in scala 1:10.000 (Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.) ;
- Tavola 4 - Carta di sintesi in scala 1:10.000 (Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Tavola 5 - Carta della fattibilità geologica, in scala 1:10.000 (Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

3.- Le presenti norme tecniche P5 e gli elaborati P1, P2, P3, P4 e Tavola 5 sono prescrittivi; la relazione illustrativa P6, ha invece carattere ricognitivo e illustrativo; gli elaborati E, Tavola 3 e Tavola 4 hanno invece carattere conformativo.

4.- In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

ART. 2 - UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

2.1.- LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiari e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.2.- LA SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' la superficie dell'area occupata dal fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Tale area può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area occupata anche aree soggette a servitù (quali quelle di passo, di elettrodotto).

2.3.- LA SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m; b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su due lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

2.4.- LA SUPERFICIE DRENANTE (SD)

E' costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, che può assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

2.5.- LA SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO (SUP)

E' è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- della superficie dei vani completamente interrati e, se l'estradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15), seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,40, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;
- delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, ivi inclusi percorsi di accesso e rampe- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari realizzate fuori terra, interrate o parzialmente interrate, in costruzioni indipendenti o integrate nel fabbricato principale; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici abbiano altezza interna non superiore a m. 2,40;
- delle superfici corrispondenti a spazi comuni, di collegamento orizzontale o verticale, a condizione che tali elementi non superino il 20% della complessiva Sup;
- delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati, a condizione che tali elementi non superino il 20% della complessiva Sup, e delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- delle superfici occupate da volumi tecnici, impianti di depurazione, vasche di raccolta idrica, impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzei, ecc.);

- o delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza massima interna non superiore a m 2,40, considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso del trave principale;

2.6.- IL VOLUME (V)

E' il prodotto della superficie utile di pavimento (Sup) moltiplicata per il valore fisso di m 3,00. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente il volume dovrà essere calcolato e dimostrato con rilievo puntuale dell'esistente facendo riferimento alle dimensioni reali dell'edificio, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza

2.7.- L'ALTEZZA MASSIMA (H)

E' pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'*area di pertinenza* del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm. 30 ed una delle seguenti quote:

- o per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile calcolata alla sua imposta;
- o per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota del punto più alto dell'estradosso del solaio inclinato o piano di copertura.

2.8.- L'INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Esprime (in Sup) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m² di Sup su m² di St. La Sup s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Sup così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

2.9.- L'INDICE DI FABBRICABILITÀ O DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IF)

Esprime (in Sup) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura.

2.10.- IL RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

2.11.- IL RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (RP)

Esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art.4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-

1.- I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge, nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Sup e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Sup esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

2.- La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente e comunque tutti gli interventi comportanti incremento della Sup e/o della Sc esistenti.

3.- Nell'ambito delle procedure SUAP valgono le norme della normativa specifica SUAP e delle relative convenzioni. Ai progetti presentati allo Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP) e ad esse assimilate ai sensi del comma 1, art. 8 D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, si applica la disciplina dettata dal citato D.P.R. e dall'art. 97 L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i, nel rispetto dell'art. 5 L.R. n.31 del 28 novembre 2014, aggiornato dalla L.R. n. 16 del 2017.

3- 4.- I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli *ambiti di trasformazione* deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

ART. 4 - AREA DI PERTINENZA.-

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi od atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume o della Sup realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento o delle costruzioni realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Sup consentita dai rispettivi indici urbanistico edilizi. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative alle costruzioni esistenti o

realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sup. Il rapporto di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

ART. 5- DISTANZE.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti aperti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico.

5.1.- DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuova urbanizzazione, comprese in *ambiti di trasformazione* o aree di completamento, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 0,80.

5.2.- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a: a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7; b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15; c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dagli elaborati del PGT o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo antico e frazioni, come delimitati dalle NTA del PdR, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade o, nei casi di demolizione con ricostruzione, quella diversa prescritta dal PdR.

Negli ambiti urbani consolidati, come delimitati dal PdR, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Per confine stradale in relazione a strade esistenti s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per confine stradale in relazione a strade in previsione s'intende quello riportato negli elaborati di PGT e si rimanda alle disposizioni specifiche di cui alle NTA del PdR.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3.- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di demolizione con ricostruzione, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree appartenenti a diverso macro- ambito urbanistico (Ambito agricolo, ambito di valore storico, ambito di progettazione unitaria, ambito urbano consolidato, ambito per servizi – ambito stradale, ferroviario, distributori di carburanti) pari alla metà dell'altezza (H) dell'edificio con il minimo di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento che contenga la convenzione con il confinante trascritta nei registri immobiliari);

b) ove, sul lotto confinante, esista già una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine, ~~solo~~ in corrispondenza del fabbricato esistente **o, se non corrispondente, in presenza di progetto unitario che preveda anche l'eventuale ampliamento del fabbricato esistente a confine, oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari in cui il confinante accetta la realizzazione di tale manufatto e il progetto unitario di ampliamento.**

c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

d) ove si tratti di autorimessa interamente fuori terra avente quota all'intradosso di copertura non superiore a 2,40 m. di altezza massima dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio e che sia allegata una convenzione trascritta nei registri immobiliari in cui il confinante accetta la realizzazione di tale manufatto.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si

intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 0,80.

Può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il mantenimento del medesimo sedime anche con eventuali riduzioni di sagoma.

ART. 6 - VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO.-

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

6.1.- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.-

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1.- AGRICOLTURA (A).-

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2.- RESIDENZA (R).-

Comprende:

- la residenza ordinaria, ovvero gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);
- la residenza specialistica, ovvero le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili);
- la residenza collettiva, ovvero le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.).

6.1.3.- ATTIVITÀ DEL SETTORE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE (PI).-

Comprende:

- le attività manifatturiere, ovvero gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, ivi comprese le attività di logistica, inclusive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);
- le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, **anche funzionali all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso**, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
- l'artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali riparazioni, e noleggio di beni di consumo personali, di macchine per ufficio, e simili).

6.1.4.- ATTIVITÀ DIREZIONALI (PD).-

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti.

6.1.5.- ATTIVITÀ DEL SETTORE COMMERCIALE (PC).-

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per le attività commerciali al dettaglio gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq.), le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Tali esercizi obbediscono alle modalità di cui alla L.R. n. 6/2010, art. 68, e agli Indirizzi generali per il rilascio da parte dei Comuni delle autorizzazioni relative alle attività di somministrazione di alimenti e bevande approvati con D.G.R. n. 8/6495 del 23/01/08.

6.1.6.- ATTIVITÀ RICETTIVE (PR).-

Comprende le attività ricettive alberghiere, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili).

6.1.7.- ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (S).-

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di

convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

6.2.- DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'abitazione del proprietario o del custode connessi ad un'attività industriale od artigianale, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente 1/5 della Sup complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

CAPO 2 – NORME GENERALI

ART. 7 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.-

1.- L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data di adozione delle presenti disposizioni e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

2.- Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

3.- Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

ART.8 - ATTI E PIANI DI SETTORE.-

1.- Gli atti ed i piani di settore, quali la:

- Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001 e successive modificazione e integrazioni),
- il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i.) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000 e s.m.i.),
- il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991 e s.m.i.),
- il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003 e s.m.i.),
- il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000 e s.m.i.),
- il Piano Regolatore Cimiteriale ai sensi della L.R. 22/2003
- il Regolamento di Polizia Idraulica per il reticolo idrico minore, ai sensi della D.G.R. n.7868/2002, ecc.

costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

PARTE 2 - NORME RIFERITE AGLI AMBITI TERRITORIALI

CAPO I – AMBITI AGRICOLI

Preso atto dei livelli di vulnerabilità idrogeologica ed idraulica del territorio interessato dalle successive articolazioni AGR 1, AGR 2, AGR3 e AGR 4, conseguenti ad una condizione di bassa soggiacenza della falda superficiale/aree potenzialmente allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali, è auspicabile la realizzazione di opere e sistemi di "gestione sostenibile delle acque" finalizzate all'effettiva applicazione del principio dell'invarianza idraulica attraverso la progettazione. Mediante interventi pubblici a cura degli enti responsabili e/o individuati dalla legge, è possibile realizzare ad esempio vasche di raccolta e/o casse di espansione di comparto delle acque piovane che garantiscano la messa in atto di sistemi in grado di laminare lo scarico delle acque bianche sia in corpo idrico superficiale e/o nella rete fognaria, eventuale riuso di tali acque per l'irrigazione di aree verdi; sistemi di lagunaggio e fitodepurazione per il trattamento delle acque meteoriche/di prima pioggia, ecc.).

ART. 9 – AGR1: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE DI MEDIAZIONE-

1.- Si tratta delle aree agricole poste in prossimità del Canale da Burana a Quarantoli lungo il margine comunale meridionale, a contatto con la ZPS delle Valli Mirandolesi. Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite esclusivamente attività ed insediamenti propri della funzione agricola nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al seguente comma.

2.- Nuovi interventi edilizi a fini agricoli sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, a prescindere dal tipo di coltura insediata: $Sup = 0,01 \text{ m}^2$ ogni m^2 di superficie dell'azienda agricola, con disponibilità della superficie minima di 40.000 mq; $H = 6,50 \text{ m}$.
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola: $Rc = 1/20$ della superficie dell'azienda agricola. $H = 8,00 \text{ m}$. Maggiori altezze saranno comunque consentite in ragione di specifiche esigenze produttive.

A condizione che detta capacità edificatoria venga esercitata all'interno delle aree definite RUR ai sensi del successivo articolo 13 o in adiacenza a queste fino a comportare un aumento delle stesse non superiore al 35%.

E' ammessa la costruzione di serre nei seguenti limiti: $Rc = 1/5$ della superficie dell'azienda agricola per serre. $H = 10 \text{ m}$.

2.1.- Gli interventi dovranno garantire la conservazione e/o il ripristino e/ l'implementazione della rete irrigua, delle strutture vegetali poste in filare come delimitazione podereale, delle strutture vegetali isolate tipiche del paesaggio rurale lombardo, nonché delle aree umide e delle coltivazioni particolari tipiche delle aree agricole in depressione.

2.2.- Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le limitazioni poste dalle norme per la Tutela geologica, sismica e idrogeologica di cui alla successiva Parte IV e il Titolo 4 Norme per la salvaguardia paesistica di cui al Documento di Piano.

2.3.- L'Amministrazione Comunale, d'intesa con lo sviluppo della ZPS in territorio emiliano, promuove d'intesa con i proprietari e/o utilizzatori dei fondi, interventi finalizzati alla rinaturalizzazione, alla creazione della rete di strade e sentieri per la mobilità pubblica ciclopedonale, di valorizzazione della rete ecologica.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale.

ART. 10 – AGR2: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE AD ALTO VALORE AGRONOMICO E PREGIO AMBIENTALE.-

1.- Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite esclusivamente attività ed insediamenti propri della funzione agricola nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al seguente comma.

2.- Nuovi interventi edilizi a fini agricoli sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, a prescindere dal tipo di coltura insediata: $\text{Sup} = 0,01 \text{ m}^2$ ogni m^2 di superficie dell'azienda agricola, con disponibilità della superficie minima di 40.000 mq; $H = 6,50 \text{ m}$.
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola: $R_c = 1/20$ della superficie dell'azienda agricola. $H = 8,00 \text{ m}$. Maggiori altezze saranno comunque consentite in ragione di specifiche esigenze produttive.

a condizione che detta capacità edificatoria venga esercitata all'interno delle aree definite RUR ai sensi del successivo articolo 13 o in adiacenza a queste fino a comportare un aumento delle stesse non superiore al 50%.

E' ammessa la costruzione di serre nei seguenti limiti: $R_c = 1/5$ della superficie dell'azienda agricola per serre. $H = 10 \text{ m}$.

2.1.- Non sono ammessi interventi edilizi a fini non agricoli. Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al successivo terzo comma.

2.2.- Gli interventi dovranno garantire la conservazione e/o il ripristino e/ l'implementazione della rete irrigua, delle strutture vegetali poste in filare come delimitazione podereale, delle strutture vegetali isolate tipiche del paesaggio rurale lombardo.

2.3.- Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le limitazioni poste dalle norme per la Tutela geologica, sismica e idrogeologica di cui alla successiva Parte IV e il Titolo 4 Norme per la salvaguardia paesistica di cui al Documento di Piano.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale.

ART. 11 – AGR3: AREE PRODUTTIVE STRATEGICHE AD ALTO VALORE AGRONOMICO.-

1.- Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite esclusivamente attività ed insediamenti propri della funzione agricola nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al seguente comma.

2.- Nuovi interventi edilizi a fini agricoli sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, a prescindere dal tipo di coltura insediata: $\text{Sup} = 0,01 \text{ m}^2$ ogni m^2 di superficie dell'azienda agricola, con disponibilità della superficie minima di 30.000 mq; $H = 6,50 \text{ m}$.
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola: $R_c = 1/10$ della superficie dell'azienda agricola. $H = 8,00 \text{ m}$. Maggiori altezze saranno comunque consentite in ragione di specifiche esigenze produttive.

a condizione che detta capacità edificatoria venga esercitata nel rispetto delle unità poderali, a ridosso delle aree già occupate da edificazione a fini agricoli.

E' ammessa la costruzione di serre nei seguenti limiti: $R_c = 1/3$ della superficie dell'azienda agricola per serre. $H = 10$ m.

2.1- Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le limitazioni poste dalle norme per la Tutela geologica, sismica e idrogeologica di cui alla successiva Parte IV e il Titolo 4 Norme per la salvaguardia paesistica di cui al Documento di Piano.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale.

ART. 12 – AGR4: AREE AGRICOLE DI PROSSIMITÀ URBANA.-

1.- Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite attività ed insediamenti propri della funzione agricola.

2.- Nuovi interventi edilizi a fini agricoli sono ammessi solo per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, a prescindere dal tipo di coltura insediata: $Sup = 0,01 \text{ m}^2$ ogni m^2 di superficie dell'azienda agricola, con disponibilità della superficie minima di 20.000 mq; $H = 6,50$ m. Negli interventi edilizi e negli interventi riguardanti i suoli agricoli è fatto divieto di modificare e/o ridurre la consistenza degli elementi superstiti di origine naturale che caratterizzano questi luoghi, quali vegetazione spondale, filari o alberi isolati. L'Amministrazione Comunale promuove tali interventi mediante adeguati corrispettivi da corrispondere ai proprietari e/o utilizzatori delle aree e/o realizzando direttamente, mediante adeguati accordi con i titolari dei fondi, interventi di piantumazione e di ripristino di siepi e filari alberati, di riuso della rete di strade e sentieri anche per la mobilità pubblica ciclopeditone, di valorizzazione della rete ecologica, di approntamento di fasce e di zone boscate.

2.1.- E' vietato l'insediamento di impianti a biomassa, allevamenti zootecnici o coltivazioni che prevedano l'impiego di pratiche colturali impattanti con la limitrofa area urbana, quali spargimento di liquami, uso pesticidi e fertilizzanti ad alto potenziale inquinante, ecc.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale.

ART. 13 – RUR, EDIFICI DI ORIGINE RURALE.-

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di origine agricola destinati ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili anche per altri usi. Questi edifici possono comprendere:

- a) il fabbricato principale; contraddistinto talvolta dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile;
- b) altri fabbricati ad uso residenziale un tempo utilizzati come abitazione colonica per braccianti;
- c) il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili;
- d) le barchesse, fienili, stalle; fabbricati aperti, generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno;
- e) altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei complessi più importanti;

- f) aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc., quando non riconosciuti con una destinazione urbanistica autonoma.

2.- L'intervento edilizio è differenziato in base alla destinazione d'uso proposta.

2.1- L'intervento a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge per conseguire destinazioni residenziali (A) o produttivo-agricole (A). Con l'eccezione dei complessi edilizi privi di manufatti di origine storica, ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso.

Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso di recupero o nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri edificatori di cui ai precedenti articoli 9 – 10 - 11 (AGR1, AGR2 e AGR3). Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, la modalità ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1, in alternativa alla modalità d'intervento del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire, anche parzialmente, i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1, ovvero costruiti dopo la seconda guerra mondiale, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado).

2.2- L'intervento per conseguire destinazioni diverse da quelle agricole è ammesso solo per quei complessi dismessi da almeno tre anni, deve riguardare l'intera area delimitata dalle tavole P2 e richiede la formazione di un PUA.

Tale piano attuativo:

- a) deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso secondo le categorie di cui al precedente comma 1;
- b) deve osservare un parametro di altezza H non superiore a 10 m.;
- c) deve osservare un parametro di IT dato dalla somma delle SUP dei fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, senza conteggiare le superfici dei fabbricati di cui alla lettera f);
- d) deve garantire una dotazione di standard secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi;
- e) deve garantire un adeguato trattamento dei fabbricati esistenti:
 - I. per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1:
 - i. per gli edifici di natura residenziale, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado);
 - ii. per gli altri edifici di natura produttivo-agricola, un intervento di demolizione senza ricostruzione

- II. per gli edifici esistenti di valore storico di cui alle lettere a), c), d) ed e) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni:

- è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso;
- è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del portico;
- è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza;
- è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera.

Saranno anche ammessi frazionamenti interni, realizzazione di sottotetti abitabili e l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari.

- III. Per gli edifici esistenti di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, in alternativa alla modalità d'intervento di cui al precedente punto 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale.

2.3.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico del maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo.

Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante, avendo comunque la cura di rendere

percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia giurata con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, e che il mantenimento del bene in situazione di inagibilità comporti una situazione di pericolo per lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versa il fabbricato possono far ritenere sussistente una situazione di rischio di crollo e quindi di rischio per l'incolumità delle persone, che per necessità abitative e/o lavorative debbano transitare nelle vicinanze dell'edificio stesso

In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà

3.- La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A). Con le precisazioni di cui al precedente comma 2, sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività, per funzioni commerciali (PC) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti, o per funzioni direzionali (Pd) limitatamente a uffici professionali o simili sono ammessi a condizione che non superino il 35% della SUL prevista dall'intervento di recupero. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 14 – ES1, EDIFICI STORICI NON AGRICOLI.-

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di natura residenziale, diversi da quelli di origine agricola.

2.- Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

Per interventi di livello superiore, riferito all'intera unità o a parti di questa è ammesso un intervento di restauro e risanamento conservativo. Interventi riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere in funzione della suddivisione in alloggi. Sono anche ammessi sia frazionamenti interni che la realizzazione di sottotetti abitabili. E' infine ammesso l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali.

Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico dello scorso maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la

destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo.

Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Per le parti edilizie di natura moderna, ovvero costruite a partire dall'ultimo dopoguerra, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione, (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado)

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (PR). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 15 – RE1, EDIFICI RESIDENZIALI

1.- Le tavole P2 individuano gli immobili di natura residenziale (edifici e relativi ambiti di pertinenza) diversi da quelli di cui al precedente articolo 14 caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale.

2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di nuova costruzione, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,25 mq/mq.
- H = 7,25 m.
- RC = 35%
- RP = 50%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), nei limiti degli esercizi di vicinato, fino al raggiungimento del 20% della Sup ammessa. Queste attività e destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, **e le attività del settore industriale ed artigianale (Pi) esclusivamente per l'artigianato di servizio** saranno consentite solo se esistenti precedentemente ~~alla data~~ di all'adozione delle presenti norme, **purchè compatibili con la residenza, sia dal punto di vista igienico sanitario che da quello ambientale (rumori, emissioni, traffico, par-cheggi,), anche se dichiarate dismesse.**

ART. 16 – NR1, EDIFICI NON RESIDENZIALI

1.- Le tavoleP2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) organizzati per ospitare funzioni non residenziali (depositi, magazzini, piccole attività manifatturiere, ecc.). Sono talvolta presenti edifici connessi a carattere residenziale.

2.- La disciplina per l'intervento consente in interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero e/o di ristrutturazione, di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- RC = 50%;
- RP = 25%
- H = 10 m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

3.- Sono ammesse le destinazioni d'uso produttivo-artigianali (Pi).

CAPO II – AMBITI DI VALORE STORICO

ART. 17 – NORME INTRODUTTIVE.-

1.- Le norme del presente Capo riguardano le aree occupate da edifici di epoca preindustriale: il nucleo antico, le sue immediate propaggini, gli edifici antichi isolati in ambito urbano e rurale, le frazioni storiche.

2.- Per tali aree ed edifici si applicano disposizioni di carattere generale comuni e, per i soli edifici del nucleo antico, norme di carattere particolare riferite alla tipologia di appartenenza.

SEZIONE I – NUCLEO ANTICO

ART. 18 – INTERVENTI DI MODESTA ENTITÀ.-

1.- Per ogni edificio sono ammessi interventi di modesta entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

ART. 19 –MODALITA' D'INTERVENTO.-

1.- Per gli edifici di origine antica che richiedano interventi che superino la soglia definita al precedente articolo 18, in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico; oppure un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi, sono ammessi interventi che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, sono definiti nei successivi articoli 21 e 22.

2.- Per gli edifici di origine moderna, appositamente individuati dalle tavole o per le parti di edifici isolati riconoscibili come tali, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Tali interventi, a seconda delle circostanze, sono definiti nel successivo articolo 23

ART. 20 – ASSEGNAZIONE TIPOLOGICA.-

1.- Le norme di cui ai successivi articoli assegnano ciascun edificio e/o a ciascuna unità edilizia ad una specifica famiglia tipologica e da questa classificazione dipende la modalità d'intervento.

2.- Tuttavia chi intende realizzare un intervento può proporre una diversa modalità d'intervento, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia assegnata siano incongrue -in tutto od in parte preponderante- rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia o della parte di questa riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme, documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;

- la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione delle presenti Norme. Ove la documentazione prodotta sia ritenuta sufficiente a dimostrare tale condizione, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del successivo articolo 23.

ART. 21 - SP, EDIFICI SPECIALI E CHIESE.-

1.- Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati:

- a) a funzioni specializzate di tipo civico - amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc. (SPC);
- b) per funzioni specializzate di tipo religioso quali oratorii, chiese, conventi, ecc. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali mensa, oratori, chiostri, ecc. (SPR);

2.- Sono consentiti interventi di cui al precedente articolo 18.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente articolo 19, comma 1. Le opere riguardanti *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucatature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel MdR. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni riportate nel MdR, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle

caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel MdR a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture analoghe a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

3.- Per gli edifici di natura civica (SPC) le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi usi per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione e con la possibilità di individuare destinazioni accessorie compatibili.

Per gli edifici di natura religiosa (SPR), oltre alla naturale propria destinazione d'uso (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc. Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (PD), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico/ricettive alberghiere (PR) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (S), nei casi di dismissione integrale dell'edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione residenziali (R), limitatamente alle residenze di tipo specialistico o collettivo, per funzioni di tipo produttivo-direzionale (PD) o per altre funzioni di servizio (S) purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Per le sole Chiese, oltre alla naturale destinazione religiosa, (S) sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni per servizi a condizione che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 22 – RES, EDIFICI DI NATURA RESIDENZIALE.-

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di base modificati nel tempo al punto da non presentare caratteri tipologici uniformi e regolari.

2.- Sono consentiti interventi di cui al precedente articolo 18.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente articolo 19, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità

delle soluzioni planimetriche. Non sarà invece ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre prescritto l'idoneo trattamento stabilito dal MdR delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Manuale.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salveranno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostre interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi in legno, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello).

2.1.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico dello scorso maggio 2012, mediante adeguata documentazione oggettiva a supporto, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio delimitato dalle tavole, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica. Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

2.2.- Per l'area appositamente contrassegnata da asterisco, mediante formazione di idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento di nuova costruzione coi seguenti parametri edificatori:

- Sup = 1.200 mq.;
- H = 10,5 m., pari a 3 piani fuori terra;
- Rc = 60%

La dotazione di standard richiesta in base alle destinazioni d'uso è quella di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. E' richiesta la formazione di un percorso pedonale di collegamento tra Corso Matteotti e Piazzale Zanardi. Ai sensi del summenzionato art. 7, la dotazione di standard non corrisposta dovrà essere monetizzata.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (PD), produttivo-commerciali (PC), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriali (PI) artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 23 - MCO, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI.-

1.- Sono edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della ristrutturazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

2.- Sono consentiti interventi di cui al precedente articolo 18.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente articolo 19, comma 2, con l'obiettivo di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto antico. Tali interventi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito di tali interventi non sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente. E' prescritto il mantenimento di quelle parti dell'edificio o di quegli elementi edilizi di origine storica superstiti.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriali (PI), limitatamente all'artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

SEZIONE II – EDIFICI ISOLATI

ART. 24 - CAU, EDIFICI IN AMBITO URBANO.-

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici ad uso produttivo-agricolo e oggi ricompresi nell'agglomerazione urbana per le medesime funzioni o riconvertiti per usi civili.

2.- Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

Per interventi di livello superiore, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso.

Per le parti del complesso riconoscibili come corpi annessi, moderni, superfetazioni è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia.

Per le parti del complesso riconoscibili come edifici di origine storica, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, è ammesso un intervento di restauro e risanamento conservativo. Interventi riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere in funzione della suddivisione in alloggi. Sono anche ammessi sia frazionamenti interni che la realizzazione di sottotetti abitabili. E' infine ammesso l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostre interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico dello scorso maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo.

Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare un nuovo corpo di fabbrica in sostituzione dell'esistente, senza aumenti di superficie. Tale

intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

Interventi di demolizione senza ricostruzione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi:

- per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio dimostrata con perizia giurata;
- nel caso di strutture realizzate in epoche successive rispetto agli edifici dell'impianto originario, con modalità e materiali non conformi a quelli della tradizione, quali a titolo di esempio, capannoni e/o stalle in elementi prefabbricati realizzati indicativamente dopo il 1960. A dimostrazione dell'incongruità delle strutture da demolire è richiesta documentazione storica e fotografica che attesti le diverse soglie di realizzazione dei fabbricati/manufatti.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (PR). Limitatamente ai piani terra degli edifici sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (PD), produttivo-commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato, produttivo-industriali (PI), limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

CAPO III - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

ART. 25 - PRINCIPI GENERALI.-

1.- Il presente piano individua otto ambiti d'intervento unitario, riferiti ai margini dell'area urbanizzata o ad aree interne desuete da rigenerare, al fine di consolidarne la forma, salvaguardare l'unità dei tessuti e/o migliorare il rapporto con il territorio agricolo. Tali ambiti d'intervento sono subordinati alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2.- Il PUA , deve garantire:

- a) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
- b) Per i fabbricati a fini residenziali l'adozione di appositi dispositivi per la riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati bisogna realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda potabile, anche con regolazione ad orario. Infine occorrono sistemi di captazione, filtro e accumulo delle piogge provenienti dai tetti nonché i vasche di invaso, possibilmente interrate e protette.
- c) per tutti i nuovi fabbricati la verifica e l'osservanza dei limiti di esposizione al rumore derivanti da infrastrutture ferroviarie, stradali o da esistenti impianti produttivi collocati nelle vicinanze, indicati o meno negli idonei piani di settore.
- d) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, la verifica e l'osservanza delle distanze previste dalla vigente legislazione da esistenti elettrodotti e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti
- e) la verifica e l'osservanza delle distanze prescritte dagli esistenti allevamenti zootecnici indicate dal Regolamento Comunale d'Igiene e indicare, qualora risultasse necessario, prescrizioni, indirizzi e orientamenti al fine di ridurre o quanto meno mitigare i potenziali effetti negativi dovuti alla prossimità di detti allevamenti.

4.- Il piano urbanistico attuativo (PUA) deve seguire le indicazioni degli elaborati P1 e P2, oltre a quelle di cui agli articoli seguenti.

ART. 25.1 - AMBITO 1: EX-SP69 SUD.-

1.- Si tratta di un'area posta oltre la linea ferroviaria del Brennero, delimitata a nord dall'antico sedime della SP69 e est dal recente Piano di Lottizzazione "Parco Est".

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- SUP = 8.000 mq.
- H = 7,25 m., 2 piani fuori terra
- RC = 40%
- RP = 20%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. La realizzazione dell'intervento segue le indicazioni della presente scheda e quelle

del Piano dei Servizi. La realizzazione della pista ciclabile in direzione E-O di collegamento con l'esistente sottopasso pedonale della ferrovia verso Via Forlanini potrà essere realizzato anche in altra posizione rispetto alla strada entro cui è collocato nella scheda grafica.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). A condizione che non venga superato il limite massimo del 20% della SUP, sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S), produttivo-commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato, utilizzazioni produttivo-direzionali (PD) o produttivo-industriali limitatamente all'artigianato di servizio (PI).

ART. 25.2 - AMBITO 2: VIA BORGO 1.-

1.- Si tratta di un'area posta a nord dell'abitato.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- SUP = 2.370 mq.
- H = 10,50 m., 3 piani fuori terra
- RC = 40%
- RP = 35%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. L'area identificata negli elaborati del Piano dei Servizi con il codice Scg_249 dovrà essere semplicemente ceduta senza oneri ulteriori.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). A condizione che non venga superato il limite massimo del 20% della SUP, sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S), produttivo-commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato, utilizzazioni produttivo-direzionali (PD) o produttivo-industriali limitatamente all'artigianato di servizio (PI).

ART. 25.3 - AMBITO 3: VIA BORGO 2.-

1.- Si tratta di un'area posta a nord dell'abitato.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- SUP = 1.920 mq.
- H = 10,50 m., 3 piani fuori terra
- RC = 40%
- RP = 50%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). A condizione che non venga superato il limite massimo del 20% della SUP, sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) produttivo-commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato, utilizzazioni produttivo-direzionali (PD) o produttivo-industriali limitatamente all'artigianato di servizio (PI).

ART. 25.4 - AMBITO 4: EX CANTINA COOPERATIVA.-

1.- Si tratta di un'area posta in prossimità della stazione ferroviaria, già adibita a cantina cooperativa di vini.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- SUP = 7.000 mq., oltre quella dell'edificio da cedere, di cui al successivo paragrafo

- H = 10,5. m., 3 piani fuori terra
- RC = 60%
- RP = 15%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree stradali, a standard indicate nella scheda, ivi inclusa l'area classificata dal Piano dei Servizi con la sigla Scg_242 per la quale si chiede la semplice cessione dell'area e dell'edificio che insiste su di essa senza opere aggiunte.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R) e per servizi (S). A condizione che non venga superato il limite massimo del 40% della SUP, sono inoltre ammesse utilizzazioni per attrezzature turistico/ricettive (PR) o produttivo-commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato, utilizzazioni produttivo-direzionali (PD) o produttivo-industriali limitatamente all'artigianato di servizio (PI).

ART. 25.5 – AMBITO 5: VIA PAVESA SUD.-

1.- Si tratta di una parte di un'area posta a sud del nuovo collegamento stradale previsto PO-PE, a completamento del comparto produttivo. La perimetrazione di questo ambito deriva dalla suddivisione dell'originario ambito, previsto durante la prima approvazione del PGT.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- It = 0,4 mq/mq
- H = 8 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree per standard indicate nella scheda e alla realizzazione del tratto di ciclabile che collega Via Abetone Brennero a Via Piva , tangente al Dugale – Fossetta delle Pietre.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella produttivo-industriale (PI). E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

ART. 25.6 - AMBITO 12: VIA PAVESA NORD. -

1.- Si tratta di una parte di un'area posta a sud del nuovo collegamento stradale previsto PO-PE, a completamento del comparto produttivo. La perimetrazione di questo ambito deriva dalla suddivisione dell'originario ambito, previsto durante la prima approvazione del PGT.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- It = 0,4 mq/mq
- H = 8 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree per standard indicate nella scheda.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella produttivo-industriale (PI). E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

ART. 25.7 - AMBITO 7: VIA PEZZAGRANDE NORD.-

1.- Si tratta di un'area nord di via Pezzagrande, a margine dell'edificato industriale esistente.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- It = 0,4 mq/mq
- H = 8 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree per standard indicate nella scheda, oltre al completamento della strada adiacente posta ad est. Nello sviluppo del piano attuativo, si terrà conto dell'onere che grava sulla proprietà inerente l'esistente adduttrice idropotabile principale, realizzata dal comune di Poggio Rusco alla fine degli anni novanta e dei contenuti della convenzione (protocollo n.2835 in data 22 febbraio 1997) richiamata nella delibera di giunta comunale n.196 in data 29.09.1998 e relativo atto di servitù.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella produttivo-industriale (PI). E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

ART. 25.8 - AMBITO 8: VIA PEZZAGRANDE SUD.-

1.- Si tratta di un'area posta a sud di via Pezzagrande a margine dell'edificato industriale esistente di via Pulga.

2.- Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- It = 0,4 mq/mq
- H = 8 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree per standard indicate nella scheda, oltre alla realizzazione del tratto stradale di collegamento tra la via del Lavoro e via Pezzagrande posto ad ovest dell'ambito.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella produttivo-industriale (PI). E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

CAPO IV – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Sono le parti della città cresciute all'esterno del nucleo antico secondo un sistema stradale orientato dalle due principali arterie stradali convergenti su Poggio Rusco: la SS12 del Brennero e la SP69 Mantova-Ferrara.

ART. 26 - IP1, TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI DI PREGIO.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) tra il nucleo antico e la Stazione ferroviaria, caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici di pregio costruttivo realizzati all'interno di lotti di piccola dimensione, allineati o meno rispetto ai fili stradali, con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

2.- Sono ammessi interventi manutentivi o di recupero, che garantiscano la conservazione dell'impianto tipologico, distributivo e delle principali facciate lato strada.

E' ammessa la possibilità di realizzare modesti ampliamenti dei corpi di fabbrica esistenti mediante superfetazioni orizzontali o verticali avendo cura di rendere percepibile tale elemento dal resto dell'organismo edilizio. Tali ampliamenti saranno possibili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,08 \text{ mq/mq}$.
- $H = 3 \text{ m}$.

Gli interventi edilizi non possono in alcun modo pregiudicare valore della compagine vegetazionale presente all'interno di questo tessuto. E' prescritto inoltre il mantenimento dell'apparato arboreo presente alla data di adozione delle presenti norme. Interventi di ampliamento non potranno diminuire la consistenza della superficie a verde oltre il 5% della sua consistenza alla data di adozione delle presenti norme.

3. Per gli immobili, segnalati sulle planimetrie del PdR con un asterisco, che in passato hanno subito interventi che hanno alterato irrimediabilmente gli elementi di pregio, le strutture, le partizioni e i decori originari, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.3 del DPR 380/01 nel rispetto degli elementi caratteristici di pregio presenti all'intorno con particolare riferimento:

- alle proporzioni volumetriche e dell'impianto tipologico;
- alle dimensioni delle bucatore a ai rapporti tra i pieni e i vuoti;
- ai materiali di finitura da adottare per serramenti esterni, coperture e rivestimento dei muri perimetrali;
- al mantenimento degli allineamenti precedenti verso la pubblica via;
- altezza in gronda entro i limiti di quella degli edifici di maggiore altezza presenti all'intorno.

In questi casi è necessario allegare alla pratica edilizia adeguata documentazione di indagine delle caratteristiche originarie dell'edificio e anche documentazione dello stato di fatto che confermino la perdita delle caratteristiche di pregio proprie di questa destinazione.

4. Per gli immobili, segnalati sulle planimetrie del PdR con un asterisco è inoltre consentito un intervento di nuova costruzione nel rispetto degli elementi caratteristici di pregio presenti nell'intorno descritti al precedente comma 3 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_F = 0.5 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $R_p = 35\%$
- Distanze indicate al precedente art.5.

5 4.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato fino al raggiungimento del 20% della Sup ammessa. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 27 - IS1, TESSUTO RESIDENZIALE CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati prevalentemente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto, omogenei tipologicamente, allineati o meno rispetto ai fili stradali, con pertinenze generalmente sistemate talvolta in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

2.1.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,75 mq/mq.
- H = 7,25 m.
- RC = 50%
- RP = 35%

E' comunque ammesso un intervento di ampliamento "una tantum" per ogni unità residenziale pari al 15% della SUP con un massimo di 30 mq.

2.2.- Per le aree appositamente campite e perimetrate, caratterizzate dalla presenza di edifici non residenziali:

2.2.1.- per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa che confermino le destinazioni d'uso in essere, sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di densità, altezza e copertura esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2.2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica finalizzati a conseguire destinazioni d'uso diverse, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- It = 0,85 mq/mq.
- H = 10,5 m.
- RC = 50%
- RP = 50%

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

2.2.3.- Per l'area residua del P.L. "Città giardino" approvato con DGC n. 21 in data 24.03.2000 e successivamente convenzionato (Convenzione rep. n.110849 – racc. n.9182 Notaio G. Stori in data 03.10.2000) è ammesso un intervento di nuova costruzione a fini residenziali nella misura di 1.220 mq. di SL (secondo le definizioni del summenzionato P.L.), H = 8,40 m., Rc = 50%, mediante un intervento edilizio diretto convenzionato che assicuri

l'impiego di materiali e tipologie edilizie consone all'ambiente storico entro cui tale area è inserita.

3.- Con l'eccezione delle aree di cui al precedente capoverso 2.2.1, sono ammesse destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (PD), commerciale (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriale (PI) limitatamente all'artigianato di servizio, fino al raggiungimento del 20% della Sup ammessa. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Per gli interventi di cui al precedente comma 2.2.1 sono ammesse solo destinazioni produttivo-industriali (PI).

ART. 28 – PU1, TESSUTO RESIDENZIALE PRIVO DI UNITARIETÀ TIPOLOGICA.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati principalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto, senza omogeneità tipologica, allineati o meno rispetto ai fili stradali.

2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

2.1.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,65 mq/mq.
- H = 7,25 m.
- RC = 45%
- RP = 40%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

2.2.- Per interventi estesi a uno o più unità urbanistiche fino a raggiungere la ST minima di 3.500 mq., finalizzati a conseguire destinazioni d'uso diverse, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IT = 0,75 mq/mq.
- H = 10,5 m.
- RC = 50%
- RP = 35%

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (PD), commerciale (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriale (PI) limitatamente all'artigianato di servizio, fino al raggiungimento del 30% della SUL ammessa. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 29 – UN1, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) aventi origine da un intervento attuativo (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, di recupero, ecc).

2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

2.1.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,6 mq/mq.
- H = 10,5 m.
- RC = 50%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

2.2.- Per interventi estesi all'area già oggetto di piano attuativo è consentito un intervento complessivo di riqualificazione/ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri e mantenendo una dotazione di standard urbanistici pari almeno a quella a suo tempo realizzata:

- IT = 0,5 mq/mq.
- H = 10,5 m.

3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (PD), commerciale (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriale (PI) limitatamente all'artigianato di servizio, fino al raggiungimento del 30% della SUL ammessa. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 30 – PR1, AREE PRODUTTIVE IN AMBITO URBANO.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di natura produttiva sorti lungo l'asse stradale del Brennero nella parte di città a carattere residenziale

2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

2.1.- Per interventi che confermino la destinazione produttiva in atto, sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 1 mq/mq.
- H = 12,5 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

2.2.- Per interventi estesi ad un'intera unità urbanistica ovvero al perimetro di area PR1 individuato dalle tavole, finalizzati a conseguire destinazioni d'uso diverse, di natura residenziale coerenti con il contesto, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IT = 0,5 mq/mq.

- H = 10,5 m.
- RP = 40%

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 2 mq. ogni 5 mq. di Sup. per metà da sistemarsi a verde e per metà a parcheggi.

3.- Sono ammesse le destinazioni produttivo-industriali di natura artigianale (PI) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nei casi di cui al precedente comma 2.2, sono ammesse destinazioni residenziali (R); sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionali (PD), commerciali (PC) nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o delle medie strutture di vendita fino a 1.500 mq. di superficie di vendita o produttivo-industriali (PI) limitatamente all'artigianato di servizio, fino al raggiungimento del 40% della SUL ammessa. Le medie strutture di vendita sono altresì assoggettate alla normativa comunale di settore in materia di dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevista nell'Art. 7 delle Norme del PdS.. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

ART. 31 – PR2, TESSUTO PRODUTTIVO DI PRIMA FORMAZIONE CON PLURALITÀ DI USI.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di natura produttiva sorti lungo l'asse stradale del Brennero e trasformati nel tempo per una pluralità di usi secondari e terziari.

2. - La disciplina per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa consente interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 1 mq/mq.
- H = 12,5 m.
- RC = 60%
- RP = 20%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

3.- Sono ammesse le destinazioni produttivo-industriali di natura artigianale (PI) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (PD), commerciale (PC) entro il limite della MSV (1.500 mq. di superficie di vendita) mediante sottoscrizione di convenzione, che assicuri la dotazione di parcheggi prevista dalle vigenti disposizioni e regolamenti in materia

L'eventuale inserimento di MSV, alimentari o non alimentari, è consentito, prioritariamente come recupero di fabbricati esistenti, ed in via residuale tramite inserimento di nuovi impianti commerciali.

Nei casi di inserimento di MSV in edifici esistenti, già dotati di infrastrutture viarie e parcheggi deve essere dimostrata, tramite apposito studio, la congruità delle infrastrutture viabili e dei parcheggi esistenti a servizio della nuova struttura.

La dotazione minima per attrezzature pubbliche o di uso pubblico per le nuove MSV, realizzate anche tramite cambio di destinazione d'uso o in ampliamento dell'esistente, è stabilita all'Art. 7 delle Norme del PdS.

Limitatamente alle nuove MDV, comprese all'interno del tessuto edificato, ove risultasse verificata la dotazione globale di aree a parcheggio estesa all'intorno dell'area di pertinenza (200m), è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% dell'area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico non cedute al Comune. Fanno eccezione le MSV del settore alimentare per le quali è necessaria una dotazione minima di parcheggi, da realizzarsi nell'area di pertinenza del fabbricato, pari all'80% della dotazione complessiva dello standard, con possibilità di monetizzazione delle aree da cedere limitata al 20%

Nell'ambito della pianificazione devono essere previste e realizzate prima dell'apertura della struttura opere di mitigazione ambientale sotto il profilo acustico e paesaggistico in un'ottica di reciprocità con

4. - Altre attività o destinazioni non residenziali saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

ART. 32 – PR3, TESSUTO PRODUTTIVO DI PRIMA FORMAZIONE.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di natura produttiva sorti lungo l'asse stradale del Brennero e mantenutisi nel tempo per usi secondari.

2.- La disciplina per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa consente interventi manutentivi, di recupero, di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 1 mq/mq.
- H = 12,5 m. (altezze superiori, fino a massimo 20m, sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttivo – logistica)
- RC = 60%
- RP = 20%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

3.- Sono ammesse le destinazioni produttivo-industriali di natura artigianale (PI) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Solo per i lotti prospicienti Via Abetone Brennero è ammessa la destinazione commerciale (PC) entro il limite della MSV (1.500 mq. di superficie di vendita) mediante sottoscrizione di convenzione che assicuri la dotazione di parcheggi, e parere positivo alla realizzazione delle infrastrutture di accesso, da parte dell'ente gestore di Via Brennero.

L'eventuale inserimento di MSV, alimentari o non alimentari, è consentito, prioritariamente come recupero di fabbricati esistenti, ed in via residuale tramite inserimento di nuovi impianti commerciali.

Nei casi di inserimento di MSV in edifici esistenti, già dotati di infrastrutture viarie e parcheggi deve essere dimostrata, tramite apposito studio, la congruità delle infrastrutture viabili e dei parcheggi esistenti a servizio della nuova struttura.

La dotazione minima per attrezzature pubbliche o di uso pubblico per le nuove MSV, realizzate anche tramite cambio di destinazione d'uso o in ampliamento dell'esistente, è stabilita all'Art. 7 delle Norme del PdS.

Limitatamente alle nuove MDV, comprese all'interno del tessuto edificato, ove risultasse verificata la dotazione globale di aree a parcheggio estesa all'intorno dell'area di pertinenza (200m), è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% dell'area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico non cedute al Comune. Fanno eccezione le MSV del settore alimentare per

le quali è necessaria una dotazione minima di parcheggi, da realizzarsi nell'area di pertinenza del fabbricato, pari all'80% della dotazione complessiva dello standard, con possibilità di monetizzazione delle aree da cedersi limitata al 20%

Nell'ambito della pianificazione devono essere previste e realizzate prima dell'apertura della struttura opere di mitigazione ambientale sotto il profilo acustico e paesaggistico in un'ottica di reciprocità con le attività produttive prevalenti.

E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

ART. 33 – PR4, TESSUTO PRODUTTIVO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.-

1.- Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) aventi origine da un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (PIP).

2.- La disciplina per l'intervento consente interventi manutentivi, di recupero, di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,9 mq/mq.
- H = 12,5 m (altezze superiori, fino a massimo 20m sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttivo – logistica)
- RC = 60%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

3.- Sono ammesse le destinazioni produttivo-industriali di natura artigianale (PI) e per servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e funzioni commerciali (PC) (fino alle MSV mediante sottoscrizione di convenzione) per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari purchè tali attività vengano dotate di idonei parcheggi ai sensi dell'art. 7 delle Norme del PdS del PGT.

4. - Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. E' escluso l'insediamento di aziende a rischio incidente rilevante o, comunque, ad alto potenziale inquinante.

CAPO V – AMBITI PER SERVIZI

Per tali ambiti le disposizioni sono stabilite dal Piano dei Servizi, ivi inclusa l'area del parco territoriale. Per gli edifici di natura storica le indicazioni del Piano dei Servizi sono integrate dalle disposizioni di cui al precedente Capo II.

CAPO VI – AMBITI STRADALI, FERROVIARI, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

ART. 34 - VIABILITÀ

1.- Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) fanno riferimento a strade di proprietà pubblica e, talvolta, di proprietà privata laddove queste contribuiscono a completare e razionalizzare il disegno stradale pubblico. Le indicazioni stradali in previsione sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, ivi inclusi marciapiedi, banchine, piste ciclabili, spartitraffico e altro, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada.

2.- Fatte salve le strade di proprietà privata, il computo dei parametri edificatori e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale indicati dalle tavole del PdR. Nei casi di strade in previsione, qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo. Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti di proprietà pubblica, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono comunque da rispettarsi parametri edificatori e distanze in relazione alle larghezze stradali esistenti.

3.- Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.

4.- Il Piano delle Regole individua nelle tavole E le fasce di rispetto applicabili per legge a dette infrastrutture stradali.

5.- Gli impianti di distribuzione carburanti sono disciplinati dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 , relativamente alle norme da seguire per la localizzazione degli impianti ed alla D.G.R. n. 8/9590 dell'11/06/2009 che stabilisce le procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività.

ART. 35 – AREE FERROVIARIE

1.- Le aree ferroviarie sono quelle destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e servizi, secondo progetti che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune. Le misure del rispetto ferroviario sono quelle del D.M. 753/80.

PARTE 3 – NORME FINALI

ART. 36 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE

1.- Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati e appositamente perimetrali nelle tavole P1 e P2, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla stipula della convenzione, ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari.

2.- Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR.

3.- Alla scadenza le parti non attuate di detti piani, analogamente a quelle realizzate, assumono la destinazione urbanistica individuata dalle tavole P1 e P2.

ART. 37 – AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

1.- Le tavole E individuano, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto, le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

1.1.- Le zone di rispetto stradale sono quelle porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Gli interventi di sistemazione a verde dovranno utilizzare specie arboree ed arbustive autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

1.2.- Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle porzioni di suolo utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi varie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. L'area di rispetto riportata è quella del Piano Cimiteriale 2013 attualmente in vigore. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

1.3. - Nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i. In tali fasce sono vietate in particolare nuove costruzioni a

carattere abitativo, ivi comprese le aree di gioco per l'infanzia, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

1.4.- Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

1.5.- Per le condotte di adduzione idropotabile e per gli impianti di depurazione si applicano le disposizioni derivanti dalla specifica legislazione in materia.

1.6.- Per le fasce di rispetto ferroviario si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i.

1.7.- Per gli impianti a biomassa individuati dalle tavole si applica una fascia di rispetto pari a 200 m. Entro tale limite si applicano le medesime limitazioni previste per gli allevamenti zootecnici. Per gli impianti a biomassa di futura realizzazione, ferme restando le limitazioni di cui alla precedente Parte 2, Capo I, deve essere mantenuta una distanza dai limiti esterni dei centri edificati non inferiore a 600 m. e dagli edifici residenziali RE1 di cui al precedente art. 15 non inferiore a 200 m.

1.8.- Per gli allevamenti zootecnici è inserita una fascia di attenzione pari a 600 m., entro al quale gli interventi edilizi devono verificare l'effettiva distanza da tenersi rispetto all'edificio con allevamento in essere ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

2.- Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"; di cui alla L.R. n. 7 del 16/06/2003: "Norme in materia di bonifica e irrigazione"; di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 "Modifica della D.G.R. n. 7/7868 25 gennaio 2002"; di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" il R.D. n. 368 del 08/05/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi" - titolo VI "Disposizioni di polizia". Gli interventi di sistemazione a verde dovranno utilizzare specie arboree ed arbustive autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

PARTE 4 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA GEOLOGICA, SISMICA ED IDROGEOLOGICA

ART. 38 – GENERALITÀ

1.- Le presenti norme fanno riferimento allo studio geologico, sismico ed idrogeologico, svolto ad integrazione e revisione dello Studio Geologico vigente, a corredo della Pianificazione Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante. Tale studio è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni della D.G.R. n. 9/2616 del 2011 "Aggiornamento dei Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.r. 11 marzo 2005, n. 12".

2.- Scopo dello Studio Geologico è la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

3.- Ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera c) della L.r. 12/05, nel Documento di Piano del P.G.T. deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a). Considerato l'iter di approvazione previsto dall'art. 13 della stessa L.r. 12/05, al fine di consentire alle Province la verifica di compatibilità della componente geologica del P.G.T. con il proprio PTCP, il Documento di Piano deve contenere lo studio geologico nel suo complesso, redatto ai sensi del presente atto.

4.- Le fasi di sintesi/valutazione e di proposta rappresentate con la Carta di Sintesi, la Carta dei Vincoli, la Carta della Fattibilità delle azioni di piano e dalle relative prescrizioni, costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole nel quale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera della L.r. 12/05, devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.

ART. 39 - ELEMENTI DELLO STUDIO GEOLOGICO FACENTI PARTE DEL PGT

1.- Le disposizioni per la tutela geologica, sismica ed idrogeologica contenute nel presente piano si riferiscono ai seguenti elaborati facenti parte dello Studio Geologico di cui al comma 1 del precedente articolo.

Per il Documento di Piano:

Relazione Illustrativa

Carta idrogeologica alla Scala 1:10.000

Carta della pericolosità sismica locale scala 1:10.000

Per il Piano delle Regole:

Carta dei vincoli, in scala 1:10.000;

Carta di sintesi, in scala 1:10.000;

Carta della fattibilità geologica, in scala 1:10.000

ART. 40 - PRESCRIZIONI GENERALI

1.-Oltre a quanto specificamente previsto dalle presenti norme in relazione a:

- a) fattibilità delle azioni di piano,
- b) vincoli di carattere geologico presenti sul territorio,

c) prescrizioni relative agli ambiti di trasformazione,
si precisa che il rilascio delle autorizzazioni e dei titoli abitativi edilizi deve essere in ogni caso subordinato alla presentazione dello specifico studio di carattere geologico, sismico e geotecnico ai sensi del Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 4 febbraio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" (di seguito NTC 2008), e della Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni", che dovrà essere elaborato e riassunto in apposita Relazione geologica, Relazione sismica e Relazione geotecnica.

2.- Si precisa che lo Studio Geologico di supporto alla pianificazione comunale ha la funzione di orientamento urbanistico ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al *Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per Costruzioni"*. Qualunque prova geotecnica e sismica contenuta nel presente documento, potrà essere utilizzata quale orientamento e confronto, ma non potrà sostituire le indagini richieste per i singoli studi geologici-geotecnici-sismici, o costituirne parte esclusiva.

3.- Lo studio geologico, sismico e geotecnico dovrà essere rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geomorfologiche e idrogeologiche locali.

4.- Ai fini della redazione di tali studi potranno inoltre essere utilizzate le seguenti normative:

- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14-01-2008, Circolare 2 febbraio 2009
- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Pericolosità sismica e Criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale. Allegato al voto n. 36 del 27/07/2007
- Eurocodice 7.1 (1997) – Progettazione geotecnica –Parte I: Regole Generali – UNI
- Eurocodice 7.2 (2002) – Progettazione geotecnica –Parte I: Progettazione assistita da prove di laboratorio - UNI
- Eurocodice 7.3 (2002) – Progettazione geotecnica –Parte II: Progettazione assistita da prove in sito - UNI
- Eurocodice 8 (1998) – Indicazioni progettuali per la resistenza fisica delle strutture. Parte 5: Fondazioni, strutture di contenimento ed aspetti geotecnici (stesura finale 2003)

5.- Relativamente alle verifiche sismiche si ricorda che oltre al D.M. 14.01.2008 (nello specifico l'Allegato A), rimane di riferimento l'O.P.C.M. n. 3519 del 28 marzo 2006, per l'individuazione degli spettri di risposta e le accelerazioni al suolo.

6.- Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici, geotecnici, sismici ed idrogeologici prescritti per ciascuna delle classi di fattibilità individuate, dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/DIA e valutati, di conseguenza, prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

7.- In merito alla presentazione dei piani attuativi, la documentazione da presentare rispetto alla componente geologica e idrogeologica, a corredo degli atti progettuali, dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni di quanto previsto dal D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni"; tali indagini non potranno sostituire le indagini necessarie in fase di progetto per ogni singolo intervento edificatorio.

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- a) interazione tra il piano attuativo e l'assetto geologico e geomorfologico;
- b) interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali e sotterranee;

c) possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e verifica dell'invarianza idraulica.

8.- Per quanto concerne la componente sismica, avendo verificato al 2° livello di analisi, l'adeguatezza della normativa regionale, per gli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) di zona Z4a, rappresentati dagli effetti di amplificazioni litologiche, non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. 30.11.2011 n. 9/2616. Per le aree individuate nella Carta di Pericolosità Sismica (Tavola 2) come zone Z2a e Z2b, in fase progettuale si rende obbligatorio l'analisi di 3° livello per gli scenari di pericolosità relativa a cedimenti e/o fenomeni di liquefazione.

9.- Gli approfondimenti di 3° livello sono comunque obbligatori per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al *d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904⁴ Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003*.

10.- La D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 prevede che qualora non si volessero effettuare le analisi di 3° livello, si debbano utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria sismica di sottosuolo superiore (es.: da Categoria C si passa a Categoria D, ecc.).

Nell'ambito della valutazione della pericolosità sismica, per ogni intervento edificatorio dovrà essere analizzata la Risposta Sismica Locale, che dovrà essere esplicitata nella Relazione Sismica.

In particolare si dovranno verificare le seguenti pericolosità:

- a) suscettibilità a fenomeni di amplificazione locale: stima del Fattore di Amplificazione tramite procedure semplificate (2° livello di approfondimento),
- b) suscettibilità a fenomeni di liquefazione: occorre verificare se sussistono condizioni predisponenti i fenomeni di liquefazione nei sedimenti presenti nei primi 15 ÷ 20 metri di sottosuolo, mediante procedure semplificate,
- c) cedimenti differenziali nelle aree che presentano significative variazioni laterali delle caratteristiche meccaniche.

Qualora sussistesse una delle pericolosità sopra indicate occorre procedere con l'Analisi di approfondimento di 3° livello.

ART.41 - CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO

1.- Dalle indagini sismiche svolte ai fini della identificazione del Modello Geofisico (§ 5.2.1 della Relazione Geologica), è emerso che la parte occidentale del territorio comunale presenta aree a categoria sismica di sottosuolo di tipo D ed aree di categoria sismica di tipo C, con valori di velocità delle onde di taglio S, mediate nei primi 30 metri di sottosuolo, variabili tra valori di $V_{s30} = 165$ m/s a $V_{s30} = 230$ m/s.

2.- Pertanto, visto il territorio comunale non presenta categorie di classificazione sismica univoca, ai fini della caratterizzazione sismica del sottosuolo, secondo le normative vigenti, si rende *obbligatoria* l'esecuzione di idonee prove sismiche per la definizione della Categoria di sottosuolo secondo la Tabella 3.2.II – *Categorie di sottosuolo* e Tabella 3.2.III – *Categorie aggiuntive di sottosuolo* (§ 3.2.2 N:T.C. 2008), per tutti gli interventi edilizi che prevedano costruzione di nuovi fabbricati, demolizione e ricostruzione di fabbricati, ristrutturazione e recupero di fabbricati qualora vi sia variazione delle azioni e dei carichi agenti rispetto alle condizioni pregresse, nonché interventi sulle fondazioni di qualsiasi genere e tipo, adeguamento sismico di fabbricati di qualunque genere.

3.- Sono esclusi da tale obbligo i manufatti di modesta o modestissima rilevanza tecnica, quali ad esempio garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 25 m² e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezza al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo.

4.- Ai fini della definizione del valore di Vs30 del sottosuolo, al disotto del piano di fondazione, *sono ammesse* le seguenti metodologie di indagine:

- a) Prove geofisiche attive basate sulla propagazione delle onde superficiali: MASW, SASW, ESAC.
- b) Prove geofisiche down hole (DH) e cross hole (CH)
- c) Prove penetrometriche statiche con modulo sismico (SCPT, SCPTu)
- d) Prove dilatometriche con modulo sismico (SDMT).

Non sono ammesse determinazioni del valore di Vs30 e classificazioni di categoria sismica eseguite con tecnica di sismica passiva a stazione singola, basate sul metodo dei rapporti spettrali HVSr o tecnica di Nakamura, mediante l'uso di tromografo.

Non sono ammesse determinazioni del valore di Vs30 e classificazioni di categoria sismica basate su correlazioni empiriche tra i valori di resistenza, qc e fs, di prove penetrometriche statiche, od i valori di N_{SPT} di prove SPT in foro di sondaggio.

ART. 42 - CLASSI DI FATTIBILITÀ

42. 1 - CLASSE DI FATTIBILITÀ 2

1.1 - Per le aree ricadenti nella Classe 2 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

1.2 - All'interno delle aree di Classe di fattibilità 2, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, si rende obbligatorio l'esecuzione dello studio geologico, sismico e geotecnico ai sensi del D.M. 14.1.2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, relativamente a:

- a) nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- b) ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti;
- c) ampliamenti edifici esistenti.

La relazione geologica, sismica e geotecnica non è obbligatoria per le opere seguenti:

1. ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino modifica dei carichi trasmessi alle fondazioni,
2. manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica, quali ad es. garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 25 m² e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezza al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo,

a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14.1.2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

1.3 -Le indagini geologiche e geotecniche dovranno, in ogni caso, fornire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

1.4 - In relazione alla natura litologica dei sedimenti riscontrabili all'interno del territorio, al fine della definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni sono ammesse prove geotecniche di

laboratorio ed in sito del tipo statico, quali CPT, CPTu, SCPTu, DMT, SDMT e VST, mentre non si considerano idonee e pertanto accettabili prove del tipo dinamico quali DP, DPM e DPSH, ad esclusione delle prove SPT in foro di sondaggio.

1.5 - Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

1.6 - In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno eseguire indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

42.2 - CLASSE DI FATTIBILITÀ 3

2.1 - Per le aree ricadenti nella Classe 3 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

2.2 - Nelle aree in Classe di fattibilità 3, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, si rende obbligatorio l'esecuzione dello studio geologico, sismico e geotecnico ai sensi del D.M. 14.1.2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, relativamente a:

- a) nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- b) ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti;
- c) ampliamenti edifici esistenti.

La relazione geologica, sismica e geotecnica non è obbligatoria per le opere seguenti:

1. ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino rifacimento delle strutture di fondazione e modifica dei carichi trasmessi alle fondazioni,
2. manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica, quali ad es. garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 25 m² e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezza al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo,

a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14.1.2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

2.3 - Le indagini geologiche e geotecniche dovranno, in ogni caso, fornire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante, dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto e della definizione dell'Indice del Potenziale di Liquefazione..

2.4 - In relazione alla natura litologica dei sedimenti riscontrabili all'interno del territorio, al fine della definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni sono ammesse prove geotecniche di laboratorio ed in sito, del tipo statico quali CPT, CPTu, SCPTu, DMT, SDMT e VST, mentre non si considerano accettabili prove del tipo dinamico quali DP, DPM e DPSH, ad esclusione delle prove SPT in foro di sondaggio.

2.5 - Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

2.6 - I piani di attuazione degli Ambiti di Trasformazione ubicati in aree a classe di fattibilità 3 dovranno essere obbligatoriamente corredati da uno studio geologico ed idrogeologico e, ove necessario, geotecnico, che valuti adeguatamente e risolva tutte le problematiche evidenziate nella Carta della Fattibilità. Le indagini e le analisi dovranno risultare compatibili con le problematiche affrontate in ciascun ambito di trasformazione.

2.7 - In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno essere eseguito un idoneo studio idraulico con indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

42.3 - CLASSE DI FATTIBILITÀ 4

3.1 - Nelle aree inserite in Classe di fattibilità 4 sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

3.2 - Per gli edifici e/o infrastrutture sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*".

3.3 - La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente; a tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, sismica e geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

3.4 - Relativamente alle aree con falda affiorante (laghetti, bugni, maceri, ecc.), qualora venissero effettuati riempimenti, secondo le disposizioni vigenti in materia e s.m.i., tali da colmare le aree, queste acquisiscono uno scenario di Pericolosità Sismica Locale del tipo Za2 per le quali, per qualsiasi intervento edificatorio, si rende obbligatoria l'analisi di 3° Livello.

3.5 - Relativamente alla pericolosità / vulnerabilità, per la presenza di materiali di riporto queste aree sono da considerare in Classe di Fattibilità 3.

PARTE 5 – DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DAL RISCHIO DI GAS RADON

Ai sensi del Decreto. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al gas radon in ambiti indoor" della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive l'adozione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon.

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti i fabbricati destinati alla permanenza di persone, anche non continuativa: abitazioni, insediamenti produttivi, depositi, insediamenti commerciali, di servizio, insediamenti adibiti ad ambiente lavorativo, e simili.

Le disposizioni che seguono si applicano in particolare a tutti gli interventi di:

- nuova costruzione
- demolizione con ricostruzione
- ristrutturazione integrale di edifici.

Per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti da suolo e sottosuolo.

A tale scopo, si richiama l'obbligo di adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.

Dovranno essere realizzati interventi di isolamento, idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presentino quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.

Locali a piano terra

In particolare, per locali e ambienti a piano terra, in assenza di sottostanti locali sotterranei o seminterrati dovranno essere utilizzati, alternativamente:

- intercapedini realizzate per le costruzioni in generale, purché perfettamente isolate dal suolo con sistemi di isolamento quali barriere impermeabili, guaine bituminose, guaine in PVC, o comunque barriere con prestazioni simili, con giunti a perfetta tenuta, che impediscano eventuali infiltrazioni di gas in ambienti interni;
- vespaio aerato con circolazione d'aria innescata da superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, previsto in assenza di locali scantinati o sotterranei senza presenza di persone.

Per gli alloggi e gli ambienti destinati ad attività lavorative, dovranno essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

Locali seminterrati e sotterranei

Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in deroga permanenza di persone, e per i locali scantinati, garage, box, direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere ugualmente adottati, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento (impermeabilizzazione a perfetta tenuta) e ventilazione, in particolare:

- vespaio aerato;
- pavimento unito ed impermeabile;

- pareti isolate da eventuali infiltrazioni di fluidi quali 'venule' di acqua, passaggio di umidità del terreno, eventuali infiltrazioni di gas.

Per tutte le destinazioni d'uso consentite dovranno essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

Potranno comunque essere adottati criteri di progettazione, sistemi e tecniche costruttive con prestazioni almeno uguali oppure superiori a quelle indicate nel presente articolo, comunque conformi al Decreto 12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia 'Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambienti indoor'.

La conformità dei sistemi e tecniche costruttive adottati dovrà essere certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di dichiarazione di agibilità, ognuno per quanto di competenza.

Per quanto non espressamente specificato negli articoli delle presenti N.T.A. si rimanda al testo del vigente Regolamento Locale d'Igiene.