

Provincia di Brescia  
COMUNE DI MONTICHIARI

# PGT

Redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano di Governo del Territorio



# Piano delle Regole

## Allegato PR-NTA

## Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, DP e PS

Il Sindaco Dott. Marco Togni .....

Il Responsabile del Procedimento Ing. Diego Guerini .....

Adottato con delibera del C.C. n° 62 del 21/12/2022 .....

Approvato con Delibera del C.C. n° 23 del 20/06/2023 .....

elaborato modificato a seguito di Delibera del C.C. n.7 del 02/04/2025 e di Delibera del C.C. n.23 del 30/07/2025

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Paolo Favole

CONSULENTE UFFICIO DI PIANO

Pian. Alessandro Martinelli

UFFICIO DI PIANO

Arch. Eva Semenzato



**INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO</b>  | <b>7</b>  |
| <b>TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>   | <b>7</b>  |
| ART. 1     AMBITO DI APPLICAZIONE  | 7         |
| ART. 2     CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT   | 7         |
| ART. 3     RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT   | 7         |
| <b>TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE</b>  | <b>8</b>  |
| ART. 4     REGOLAMENTO EDILIZIO  | 8         |
| ART. 5     STUDI GEOLOGICI   | 8         |
| ART. 6     RETICOLO IDRICO MINORE  | 8         |
| ART. 7     RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)   | 8         |
| ART. 8     COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI  | 9         |
| ART. 9     PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)   | 9         |
| ART. 10    INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE   | 9         |
| ART. 11    PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE   | 9         |
| ART. 12    PIANO DI EMERGENZA  | 9         |
| ART. 13    AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (A.A.S.)   | 9         |
| ART. 14    AMBITI RICOMPRESI NEL P.T.R.A.M   | 10        |
| <b>TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE</b>  | <b>11</b> |
| ART. 15    BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO  | 11        |
| ART. 16    FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI   | 11        |
| ART. 17    FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI  | 11        |
| ART. 18    FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE   | 11        |
| ART. 19    FASCE DI SALVAGUARDIA E RISPETTO STRADALE   | 12        |
| ART 19-BIS NORMA TRANSITORIA PER LA FASCIA DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURE “LINEA METROPOLITANA S26” E “COLLEGAMENTO VAR S.P.BS.668 CON S.P.BS.236” | 13        |
| ART 19-TER FASCIA DI SALVAGUARDIA FERROVIA A.V./A.C. TORINO - VENEZIA  | 13        |
| ART. 20    FASCE DI RISPETTO DEI POZZI   | 13        |
| ART. 21    FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO, METANODOTTO E OLEODOTTO  | 13        |
| ART.21BIS AREE POTENZIALMENTE CONTAMINATE  | 14        |
| <b>TITOLO IV – MODALITÀ ATTUATIVE</b>  | <b>15</b> |
| ART. 22    MODALITÀ DI ATTUAZIONE  | 15        |
| ART. 23    CONVENZIONI PER I PIANI ATTUATIVI   | 16        |
| ART. 24    STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PA-CV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI)  | 16        |
| ART. 25    DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI  | 17        |
| ART. 26    TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI   | 17        |
| ART. 27    INCENTIVI   | 18        |
| <b>TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI</b>   | <b>19</b> |
| ART. 28    DEFINIZIONE TECNICHE  | 19        |
| <b>TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D’USO</b>   | <b>20</b> |



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

|   |  |            |
|---|--|------------|
| ART. 29   | DESTINAZIONI D'USO   | 20         |
| ART. 30   | MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO  | 27         |
| ART. 31   | NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI   | 27         |
| ART. 32   | NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO  | 28         |
| <b>TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE</b> |  | <b>29</b>  |
| ART. 33   | NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI   | 29         |
| ART. 34   | NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI   | 29         |
| ART. 35   | PARCHEGGI PERTINENZIALI  | 29         |
| ART. 36   | RECINZIONI   | 29         |
| <b>PARTE II –PIANO DELLE REGOLE</b>                   |  | <b>30</b>  |
| ART. 37   | CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE  | 30         |
| <b>TITOLO I – SISTEMA URBANO</b>                      |  | <b>31</b>  |
| ART. 38   | NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  | 31         |
| ART. 39   | NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DEI BORGHI STORICI (VIGHIZZOLO, RO' DI SOPRA, NOVAGLI)               | 34         |
| ART. 40   | CASCINE STORICHE – EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO E TIPOLOGICO CON RELATIVE PERTINENZE           | 37         |
| ART. 41   | AD - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'  | 41         |
| ART. 42   | MD - AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'  | 42         |
| ART. 43   | BD - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'  | 43         |
| ART. 44   | VP – VERDE PRIVATO   | 44         |
| ART. 45   | VG – VILLE CON GIARDINO  | 45         |
| ART. 46   | P - AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI  | 46         |
| ART. 47   | TC – AMBITI TERZIARI E COMMERCIALI   | 47         |
| ART. 48   | STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE   | 49         |
| ART. 49   | CAVE - AMBITI INTERESSATI DA ATTIVITÀ ESTRATTIVE   | 130        |
| ART. 50   | DISCARICHE   | 130        |
| ART. 51   | DISTRIBUTORI DI CARBURANTI   | 131        |
| <b>TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO</b>                |  | <b>132</b> |
| ART. 52   | AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI   | 132        |
| ART. 53   | AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESAGGISTICA APPARTENENTI AL “PARCO DEL FIUME CHIESE E DEI COLLI MORENICI” | 134        |
| ART. 54   | AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA CONNESSI AL SISTEMA DELLO SVILUPPO AEROPORTUALE                        | 135        |
| ART. 55   | EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA  | 136        |
| <b>PARTE III –PIANO DEI SERVIZI</b>                   |  | <b>139</b> |
| ART. 56   | CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI   | 139        |
| ART. 57   | OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI  | 139        |
| ART. 58   | MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI  | 140        |
| ART. 59   | SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI                           | 140        |
| ART. 60   | SERVIZI ABITATIVI  | 145        |
| ART. 61   | FLESSIBILITÀ' DELLE CLASSIFICAZIONI  | 146        |
| ART. 62   | ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'   | 146        |
| ART. 63   | PERCORSI CICLOPEDONALI E COLLEGAMENTI  | 146        |
| ART. 64   | STANDARD URBANISTICI   | 146        |



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

|                                       |   |            |
|---------------------------------------|---|------------|
| ART. 65                               | DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO                 | 147        |
| <b>PARTE IV – DOCUMENTO DI PIANO</b>  |   | <b>149</b> |
| ART. 66                               | CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO                                     | 149        |
| ART. 67                               | AMBITI DI TRASFORMAZIONE  | 149        |
| ART. 68                               | DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)  | 150        |
| <b>PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA</b> |   | <b>173</b> |
| ART. 69                               | PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO  | 173        |
| ART. 70                               | RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA  | 173        |
| ART. 71                               | CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI      | 173        |
| ART. 72                               | VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI  | 173        |
| ART. 73                               | INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO                   | 174        |
|                                       | A - SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE                                       | 174        |
|                                       | B – SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE  | 176        |
|                                       | C - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE                                    | 178        |
|                                       | D - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO                                       | 180        |
|                                       | E - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE   | 181        |
|                                       | F- SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE                 | 182        |
|                                       | G - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA  | 184        |
|                                       | H - SISTEMA FONDAMENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DELLA MATRICE URBANA | 186        |
|                                       | I - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA-PAESAGGISTICA A LIVELLO REGIONALE            | 189        |
|                                       | L - SISTEMA DELLA VIABILITA' DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA A LIVELLO PROVINCIALE     | 190        |
|                                       | M – LUOGHI DELLA RILEVANZA PERCETTIVA   | 191        |
| <b>ALLEGATI ALLE N.T.A.</b>           |   | <b>195</b> |
|                                       | ALLEGATO.1 – SCHEDE DELLE CASCINE DI PARTICOLARE VALENZA STORICA ARCHITETTONICA   | 196        |
|                                       | ALLEGATO 2 – INDIRIZZI NORMATIVI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE – R.E.C.          | 197        |
|                                       | ALLEGATO 3 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI  | 198        |





## PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è lo strumento di pianificazione comunale che definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 ed è articolato in tre atti:
  - Piano delle Regole (P.R.);
  - Piano dei Servizi (P.S.);
  - Documento di Piano (D.P.).
2. Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT e si applicano a qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

#### Art. 2 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative.
3. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
4. In caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti del Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni più restrittive.
5. Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni afferenti i Piani di Settore che compongono il PGT.

#### Art. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT

1. Laddove nelle presenti norme siano riportati i *referimenti normativi*, gli stessi sono da intendersi quale semplice riferimento per la lettura della norma; riferimenti non necessariamente esaustivi e la cui modificazione/abrogazione non implica una variazione urbanistica delle presenti N.T.A.



## TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE

### Art. 4      **REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

### Art. 5      **STUDI GEOLOGICI**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il P.G.T. è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del P.G.T., con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
3. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del P.G.T., oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni").

### Art. 6      **RETICOLO IDRICO MINORE**

1. Il reticolo idrografico individuato e classificato in Reticolo Idrico Principale (RIP), Reticolo Idrico Minore (R.I.M.) e Reticolo Idrico Consortile, costituisce oggetto di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
2. I corsi d'acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica. In particolare è istituita una fascia di rispetto all'interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
3. L'esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione, nelle planimetrie afferenti il progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell'area di intervento.

### Art. 7      **RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

1. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) è redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
  - Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)
  - Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.),Esso è parte integrante del P.G.T.



2. Gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive contenute nel progetto di R.E.C., devono essere considerate in sede di stesura e analisi di programmi, piani e progetti di livello locale anche in sede di valutazione ambientale strategica e/o di valutazione di incidenza affinché risultino di ausilio per la definizione delle scelte localizzative e per la definizione delle più opportune forme di mitigazione e compensazione.
3. In particolare, le trasformazioni soggette a Pianificazione Attuativa, a Programmazione Negoziata o a procedura di Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) in variante al P.G.T., dovranno essere corredate da specifico elaborato attuativo della R.E.C.  
In caso di interferenza con elementi della R.E.R. – R.E.P. -R.E.C., tale elaborato darà conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle degli interventi previsti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.
4. Per le disposizioni specifiche in termini di Rete Ecologica Comunale si rimanda all'allegato 2 alle presenti norme.

#### **Art. 8 COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI**

1. Per le disposizioni specifiche in tema di distanze minime dagli allevamenti, si richiamano i contenuti del Regionale Locale d'Igiene D.C.C. 38 del 22/06/2006 nonché i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio Comunale. Tali informazioni costituiscono riferimento finalizzato all'attivazione di buone pratiche d'uso che traggono obiettivi di miglioramento rispetto alla condizione di criticità attuale.

#### **Art. 9 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)**

1. L'elaborato di Piano denominato *Carta dei vincoli* riporta la delimitazione delle superfici qualificate come bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Brescia.  
All'interno di tali aree, distinte e qualificate in base alla possibilità di trasformazione del bosco si applicano le norme tecniche attuative del P.I.F.

#### **Art. 10 INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

1. Il PGT individua le aree nelle quali vengono esercitate attività a rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)  
Costituiscono parte integrante delle presenti norme i contenuti dell'elaborato ERIR redatto ai sensi delle linee guida approvate con delibera della Giunta Regionale del 11 luglio 2012, n.3753.

#### **Art. 11 PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

1. Costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio lo Studio di pericolosità sismica locale.

#### **Art. 12 PIANO DI EMERGENZA**

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale il Piano Comunale di Emergenza.

#### **Art. 13 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (A.A.S.)**

1. Il P.T.C.P. individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (A.A.S.) di cui alla LR 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del P.T.C.P., alla quale si rimanda.



2. La configurazione degli AAS sul territorio Comunale è indicata in specifico elaborato del Piano delle Regole che riporta la perimetrazione degli AAS definita dal P.T.C.P.

#### **Art. 14    AMBITI RICOMPRESI NEL P.T.R.A.M**

1. L'ambito A del P.T.R.A. Montichiari interessa una porzione di territorio estesa ai comuni di Castenedolo, Ghedi, Montichiari, Montirone, delimitata in gran parte dalla presenza di infrastrutture quali la S.P. BS 668 "Lenese", la S.P. BS 236 "Goitese" e il sedime aeroportuale militare.
2. Le prescrizioni del PTR A all'interno dell'Ambito A, ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 20 della L.r. 12/2005, possono essere cogenti e/o di indirizzo sulle disposizioni dei piani provinciali e comunali vigenti (P.T.C.P.– P.G.T ).
3. Il P.T.R.A. opera mediante modalità prescrittive la cui cogenza è riconducibile alle seguenti fattispecie:
  - a) azioni dirette volte a stabilire effetti di pianificazione diretti e di immediata efficacia all'atto dell'approvazione del PTR A;
  - b) azioni di orientamento volte a declinare obiettivi e orientamenti operativi da precisare e puntualizzare nella pianificazione locale e sovra locale.
4. Tali prescrizioni sono efficaci, fatte salve le normative specifiche di maggior dettaglio contenute in altri strumenti di pianificazione territoriale (P.T.C.P. – P.G.T.)
5. Il PTR A esercita la propria azione riconoscendo i seguenti ambiti territoriali:
  - a) Ambito territoriale T1: sedimi aeroportuali;
  - b) Ambito territoriale T2: sedime per lo sviluppo aeroportuale;
  - c) Ambito territoriale T3: di sviluppo locale.
5. Il PTR A costituisce riferimento pianificatorio e attuativo per la risoluzione delle criticità legate alla potenziale compromissione della continuità della Rete Ecologica Regionale con particolare riferimento alla deframmentazione delle grandi infrastrutture per la mobilità e dei varchi ivi presenti.
6. Le disposizioni di carattere prescrittivo disciplinate dal Piano Territoriale Regionale d'Area di Montichiari, in contrasto con le presenti norme, assumono carattere di prevalenza.



## TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE

### Art. 15 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1. Il P.G.T. individua nell'elaborato di piano denominato *Carta dei vincoli* i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge.
2. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al Piano, ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.

### Art. 16 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n.166.
3. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

### Art. 17 FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Le distanze dai depuratori, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT e misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque e dell'inquinamento del 4 febbraio 1977, e corrispondono ad una fascia profonda almeno 100,00 metri. Per gli interventi consentiti in tale fascia si rimanda alla normativa vigente in materia.

### Art. 18 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
2. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore riconducibile all'art.5 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri aprile 1992, ed al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri luglio 2003.
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività, dove siano presenti tempi di permanenza prolungati delle persone, devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

#### Riferimenti normativi:

- **legge 22 febbraio 2001, n. 36** "*Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*"



- **legge 20 marzo 2001, n. 66** "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi "
- **decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003** "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti"
- **Decreto ministeriale 29 maggio 2008** "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

#### **Art. 19 FASCE DI SALVAGUARDIA E RISPETTO STRADALE**

1. Negli ambiti di rispetto stradale, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrante potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.
2. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
3. Le strade di progetto individuate nel PGT hanno valore di indirizzo fino alla redazione del progetto preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.
4. I criteri per la determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali sono dettati dal Regolamento Viario Provinciale.
5. Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n.495, in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni, prevalenti anche rispetto alla grafia riportata nelle tavole di Piano:
  - la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m;
  - fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60 m per le strade di tipo A; b) 40 m per le strade di tipo B; c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
  - all'interno dei centri abitati o fuori dagli stessi ma all'interno delle zone previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale in attuazione diretta, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo B; c) 10 m per le strade di tipo C; d) Secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale per le strade di tipo F;
  - le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
    - a) 5 m per le strade di tipo A, B;
    - b) 3 m per le strade di tipo C, F.



- all'interno dei centri abitati, per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.
6. La dimostrazione dell'effettiva classificazione delle infrastrutture nonché del loro stato di diritto assume carattere di prevalenza rispetto alle identificazioni cartografiche delle fasce di rispetto.
  7. In cartografia dei vincoli e di azionamento del piano delle regole sono indicate le fasce di salvaguardia della viabilità principale in progetto programmata. Per tali aree, fino alla definizione dei relativi progetti infrastrutturali, è esclusa la trasformazione dei suoli ai fini edificatori. Al termine dell'esecuzione delle opere infrastrutturali per la fascia di rispetto stradale sarà applicato quanto disposto ai commi precedenti contemplando anche la possibilità di rettifica e riduzione della fascia di salvaguardia indicata in cartografia.
  8. In tema di fasce di salvaguardia per la viabilità locale di previsione si applicano i contenuti del precedente comma 7.

### **Art 19-bis NORMA TRANSITORIA PER LA FASCIA DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURE "LINEA METROPOLITANA S26" E "COLLEGAMENTO VAR S.P.BS.668 CON S.P.BS.236"**

ABROGATO a seguito di Delibera del C.C. n.23 del 30/07/2025

### **Art 19-ter FASCIA DI SALVAGUARDIA FERROVIA A.V./A.C. TORINO - VENEZIA**

1. Nelle fasce di salvaguardia, non è consentita alcuna costruzione. È consentita altresì la costruzione di cabine di trasformazione, nonché di ogni manufatto con destinazioni compatibili e annesse al servizio ferroviario secondo specifico progetto.
2. Per quanto concerne il tratto di linea ferroviaria ad alta velocità (AV/AC), fino alla completa esecuzione delle opere, vige una fascia di salvaguardia di m 75 su ambo i lati misurata dal limite esterno dei binari. Ultimate le opere ai sensi di quanto disposto dall'art. 49 del DPR n. 753/1980 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. La determinazione della distanza minima da osservarsi nella costruzione di edifici o manufatti, rispetto alle officine e agli impianti dell'Azienda autonoma delle Ferrovie dello Stato (ora Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. -RFI) dovrà rispettare quanto riportato dal DM 03/08/1981.

### **Art. 20 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI**

1. Le fasce di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico sono indicate puntualmente nelle tavole di Piano. Per la disciplina specifica in materia zone si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. n. 152/06 nonché a successive modifiche e integrazioni.
2. La determinazione e la ridelimitazione della fascia di rispetto del pozzo, passando dal criterio geometrico a quello temporale, non comporta di variante agli atti di PGT e ne costituisce automatico aggiornamento.

### **Art. 21 FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO, METANODOTTO E OLEODOTTO**

1. Per una fascia di larghezza di 20 mt su ambo i lati del tracciato individuato in cartografia, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione della linea del



metanodotto e ossigenodotto e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.

2. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

#### **Art.21bis AREE POTENZIALMENTE CONTAMINATE**

1. Le aree potenzialmente contaminate per le quali l'analisi di rischio sito specifica ha individuato delle Concentrazioni Soglia di Rischio, sono indicate puntualmente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Per la disciplina specifica in materia si rimanda a quanto disposto dalla D.G.R. n.8/11348 del 10/02/2010.
2. In tema di analisi di rischio sito specifico è stata stabilita l'assenza di contaminazione a condizione che sugli areali vengano mantenuti la destinazione d'uso e l'utilizzo effettivo attuali.



## TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE

### Art. 22 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del PGT, a seconda dei casi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso a:
  - a) attività edilizia libera o asseverata;
  - b) segnalazione certificata di inizio attività;
  - c) titolo abilitativo diretto, ovvero tramite Permesso di Costruire (**P.di C.**) o modalità alternative di legge;
  - d) Permesso di Costruire Convenzionato (**P.di.C.C**);
  - e) Pianificazione Attuativa.
2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:
  - a) Piano Attuativo – P.A.
  - b) Piano Particolareggiato - PP
  - c) Programma Integrato di Intervento – P.I.I.
  - d) Piano di Recupero – P.R.
  - e) Sportello Unico Attività Produttive – S.U.A.P.
  - f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare – P.E.E.P.
3. **Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (con possibilità dell'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato) avente la finalità di adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo secondo i limiti di cui al successivo.Art. 64 :**
  1. Per nuove costruzioni su lotti residenziali con Superficie Fondiaria superiore a 5.000 mq;
  2. Per nuove costruzioni su lotti a destinazione produttiva – terziaria - commerciale con Superficie Fondiaria superiore a 10.000 mq.

**Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi la cui natura pianificatoria derivi da strumenti attuativi conclusi (Piani attuativi, Piano di lottizzazione, ecc...)**
4. In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del P. di C.c. (permesso di costruire convenzionato), oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
5. È da ritenersi sempre soggetto a P. di C .c. (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi delle necessarie infrastrutture e reti tecnologiche così come definite al Titolo III Capo IV del Regolamento Edilizio Comunale .
6. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
7. Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto



unitario “Masterplan” che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all’approvazione del Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate o attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l’approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

9. L’attuazione degli ambiti di trasformazione/completamento deve essere subordinata al rispetto delle normative in materia di scarichi (allacciamento alla pubblica fognatura), rifiuti, risparmio energetico e di natura idraulica coerentemente con quanto definito dal regolamento edilizio e dalle norme di settore specifiche.
10. L’attuazione dei comparti di trasformazione e la gestione del territorio anche per interventi edilizi diretti dovrà rapportarsi con le condizioni d’obbligo contenute nell’allegato F allo screening di valutazione di incidenza ai fini della compatibilità con la rete Natura 2000.
11. I progetti di trasformazione territoriale dovranno essere compatibili con le disposizioni di cui all’ Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all’allegato 2 alle presenti norme.

### **Art. 23    CONVENZIONI PER I PIANI ATTUATIVI**

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi nei Piani Attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell’articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l’acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all’atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l’acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
2. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal Piano Attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
3. Le convenzioni riguardanti i progetti di trasformazione territoriale dovranno contenere il rispetto delle disposizioni di cui all’ Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all’allegato 2 alle presenti norme.

### **Art. 24    STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PA-CV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI)**

1. I Piani attuativi/Piani di Lottizzazione in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi/di lottizzazione solo adottati, approvati o scaduti.



2. Nel periodo di validità della convenzione o degli atti di pianificazione approvata, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli definiti dallo strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA/PL.
3. Alla scadenza delle convenzioni per i piani attuativi/di lottizzazione e SUAP per i quali è comprovato l'assolvimento degli impegni assunti con avvenuto collaudo delle opere si applicano le norme di ambito urbanistico nei quali essi ricadono fatta salva la possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatoria assentita dal PA, se superiore all'indice di zona, entro il termine di 1 anno dall'efficacia della presente norma.
4. Nel caso in cui i Piani Attuativi/di lottizzazione risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formati mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni cinque. La proroga dei 5 anni dovrà avvenire mediante la stipula di nuova convenzione con adeguamento degli accordi contenuti nella stessa. Restano comunque fatti salvi i contenuti di cui al precedente comma 3. In tema di possibilità di modifiche alle previsioni del P.A./PL si richiamano i disposti dell'art. 14 c. 12 della l.r. 12/2005.
5. Per il comparto di trasformazione con la sigla AdT2 è stata attivata l'istruttoria per l'approvazione del relativo atto di pianificazione intermedia con protocollo 33302/2022. Nelle more di conclusione dell'iter di approvazione della presente revisione generale del PGT è fatta salva la possibilità per il comparto AdT2 di concludere l'iter avviato con prot. 33302/2022 entro i limiti e le disposizioni stabilite dalla pianificazione vigente. A decorrere dall'efficacia della presente variante urbanistica generale (alla pubblicazione sul B.U.R.L.) per il comparto AdT2 dovranno essere applicate le disposizioni delle presenti norme.

#### **Art. 25 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, legge regionale 11 marzo 2005, n.12, nonché dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
2. Anche alla luce di quanto contenuto nella circolare regionale del 20 luglio 2017, n.10, qualora le disposizioni normative modificassero il regime delle definizioni degli interventi edilizi compreso il carattere di prevalenza fra normativa statale e regionale le stesse sono da intendersi immediatamente efficaci nelle forme e nei modi da queste stabiliti, fatte salve le disposizioni stabilite per gli interventi nei nuclei di antica formazione di cui ai successivi articoli.

#### **Art. 26 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

1. Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti di dominio del Piano delle Regole, con esclusione delle parti sottoposte a pianificazione attuativa, è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
  - a) i diritti generati da indice di zona (con esclusione dei comparti assoggettati a PA) sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi per destinazioni urbanistiche, anche non contigui; la ricaduta non dovrà determinare un incremento di indice fondiario superiore al 20%,



- b) negli ambiti assoggettati a piano attuativo i diritti edificatori sono, in modo perequativo, attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo;
- c) i diritti edificatori derivanti dagli incentivi di cui al successivo Art. 27 sono trasferibili all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ad esclusione dei nuclei di antica formazione e dei comparti soggetti a pianificazione attuativa; la ricaduta non potrà determinare un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria superiore al 20%;
- d) il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere iscritto in apposito Registro predisposto e gestito dagli Uffici Tecnici Comunali competenti.

### **Art. 27 INCENTIVI**

1. L'ampliamento del 20% della SL degli edifici esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato che hanno saturato l'indice di edificabilità fondiaria si può realizzare con l'acquisto di diritti edificatori. Tale fattispecie costituisce deroga agli indici e parametri di zona di cui ai successivi articoli nonché deroga ai disposti del precedente Art. 26.
2. Le aree destinate a servizi esterne ad ambiti soggetti a pianificazione attuativa o permessi per costruire convenzionati, dispongono di diritti edificatori pari a 0,30 mq/mq, in forza della cessione delle stesse alla pubblica amministrazione.
3. Gli edifici agricoli dismessi o incongrui, con esclusione delle cascine e fabbricati storici, possono essere demoliti con recupero di crediti volumetrici pari al 25% della S.L. per le residenze e al 15% della SL per gli altri edifici. Tali diritti potranno essere trasferiti secondo le modalità di cui al precedente Art. 26.
4. La formazione di aree o ambiti boscati con funzioni compensative e mitigative coerentemente con le previsioni del Piano dei Servizi di cui al successivo Art. 59 "zone SP6.1" è incentivata mediante il riconoscimento di 0,05 mq/mq di S.L. quale diritto edificatorio trasferibile entro i limiti del precedente Art. 26



## TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI

### Art. 28 DEFINIZIONE TECNICHE

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici sono normati dagli indici e dai parametri elencati nelle definizioni tecniche uniformi D.T.U.", riportate nell'allegato B alla D..GR. 24 ottobre 2018,n. XI/695, allegate alle presenti N.T.A. ed al Regolamento Edilizio Comunale.
2. Ai sensi della D.G.R. 24 ottobre 2018, n.XI/695, nel seguito si definiscono "Altezza urbanistica" ed il "Volume urbanistico":

#### AU - Altezza urbanistica

- Altezza convenzionale di m.3,00 da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico, salvo che per i sottotetti, per i quali si considererà "l'altezza utile".

#### VU - Volume urbanistico

- Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-S.L." per l'"altezza urbanistica – AU" con le seguenti precisazioni:
- relativamente agli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione ed a quelli storici dismessi dall'attività agricola, il volume urbanistico è dato dal prodotto della "superficie coperta – SCOP" per l'"altezza lorda".
- relativamente agli edifici esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T. 28 giugno 2013 aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a m. 3,00, il volume urbanistico è dato dal prodotto della "superficie coperta – SCOP" per l'"altezza lorda".



## TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D’USO

### Art. 29 DESTINAZIONI D’USO

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Si considera complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o consenta la destinazione d'uso principale.
2. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, eccetto per i casi esclusi dalle presenti norme.
3. Le **categorie funzionali/destinazioni d’uso** sono di seguito elencate in coerenza con quanto disposto dall’art. 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380:
  - A. Residenziale;**
  - B. turistico-ricettiva;**
  - C. commerciale;**
  - D. produttiva e direzionale,**
  - E. rurale / agricola;**
  - F. di interesse generale,**
4. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche destinazioni d’uso dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

#### **A. RESIDENZIALE**

##### **A1 - Residenze**

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia permanentemente sia temporaneamente ad usi abitativi.

Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell’art. 38, comma 9, della legge regionale 1 ottobre 2015, n.27 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”, sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande esistenti;
- bed & breakfast - art. 29.

#### **B. TURISTICO-RICETTIVA**

##### **B1 Strutture ricettive alberghiere**



Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le strutture definite da tale norma e nel senso elencati:

- alberghi o hotel / motel;
- residenze turistico alberghiere;
- alberghi diffusi;
- condhotel;
- locande di nuova realizzazione;

#### **B2 - Ostelli della gioventù**

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27.

#### **B3 Villaggi turistici e campeggi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27.

#### **B4 - Aree di sosta**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27.

### **C. COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI**

#### **C1 - Esercizio di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita<sup>1</sup> non superiore a 250 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della legge regionale 2 febbraio 2010, n.6.

In questa funzione sono compresi i **temporary store** ovvero un particolare esercizio temporaneo di vicinato ,che rimane in genere attivo per limitati periodi sino all' esaurimento della merce.

Rientrano inoltre nella presente categoria i **negozi storici**, intesi quali unità locali che svolgono attività di commercio al dettaglio in sede fissa;

#### **C2 - Media struttura di vendita**

Sono medie strutture di vendita gli esercizi aventi a superficie di vendita superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e non superiore a 2.500 mq.

#### **C3 - Grande struttura di vendita**

Sono le tipologie aventi superficie di vendita superiore al limite delle medie strutture di vendita.

#### **C4 - Centro commerciale**

##### **C4.1 - Centro commerciale**

Complesso avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

**C4.1.1 -il centro commerciale aggregato**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi

---

<sup>1</sup> per superficie di vendita (nelle presenti NTA abbreviata "SV") di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;



pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

**C4.1.2- il centro commerciale multifunzionale**, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

**C4.1.3 - il Factory Outlet Centre (FOC)**, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

#### **C4.2 - Parchi commerciali**

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

#### **C5 - Commercio all'ingrosso**

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

#### **C6 - Esercizio di spaccio aziendale**

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

#### **C7 - Distributori di carburante**

Sono tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria ed ai controlli essenziali degli autoveicoli e di servizio agli utenti.

#### **C8 - Vendita di merci ingombranti**

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali, 1/8 della superficie lorda.

#### **C9 - Pubblici esercizi**

##### **C9.1 - Pubblici esercizi - Phone center**

Centri di telefonia in sede fissa tipo "phone center" I Phone center possono essere definiti quali esercizi pubblici nei quali viene offerto il servizio di telefonia potendovi effettuare comunicazioni telefoniche di norma internazionali a tariffe agevolate rispetto a quelle ordinarie.

##### **C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie con annessa salette e spazi relativi al funzionamento. Sono identificati prevalentemente nei locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto (o non), che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono circoli anche



privati con dotazione di spazi di intrattenimento ad esempio per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse per le quali valgono le limitazioni di cui all'art.5 della legge regionale 21 ottobre 2013, n.8.

Rientrano nella presente categoria i **locali storici**, intesi quali unità locali esclusivamente o prevalentemente dedite alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande.

### **C9.3 - Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo**

I pubblici esercizi dichiarati "attività pubblico spettacolo" afferiscono ad attività e spazi relativi al funzionamento di ritrovi notturni, discoteche, sale da ballo, sale ricreative (bingo, biliardo, sale giochi, etc.).

## **D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE**

### **D1 Artigianato e industria**

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero rifiuti. Si considerano compresi nella suddetta destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta, gli spazi attrezzati per offrire servizio di ristoro e pernottamento alle maestranze, e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

#### **D1.1 Logistica e autotrasporti**

Sono le attività di autotrasporto, di logistica merci e spedizionieri. Trattandosi di attività complementari a quelle produttive, con basso impiego di personale, sono considerate attività intermedie tra produttivo e servizio.

### **D2 Artigianato di servizio**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi in stretta relazione coi i bisogni diretti della popolazione. Rientrano in questa destinazione d'uso le imprese artigiane, le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona e di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Qualora tali attività siano insediate in ambiti a prevalente destinazione residenziale, le emissioni generate di tipo acustico, diffuse per via aerea o olfattive e non (es.: polveri, fumi, esalazioni, vapori, ecc.), dovranno essere compatibili con quest'ultima.

### **D3 Uffici/studi professionali**

Sono le attività inerenti la produzione di servizi rivolti sia alla persona sia alle imprese effettuate in locali destinati all'esercizio di attività professionali anche aperte al pubblico (es. studi professionali, attività finanziarie, ecc..).

Rientrano nella categoria degli uffici e degli studi professionali le attività di commercio elettronico "online" le attività commerciali e di transazione per via elettronica la commercializzazione di beni per via elettronica, la distribuzione on-line di contenuti digitali, ecc...

## **E. RURALE / AGRICOLA**

### **E1 - Residenza agricola**

Sono le abitazioni destinate a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza agricola le relative pertinenze (es.: autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

### **E2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole**



Strutture dirette alla conduzione del fondo e necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### **E3 - Allevamenti**

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame ed alle attività allo stesso connesse. Ai fini della verifica del principio di reciprocità intercorrente tra le aree edificabili, le abitazioni e l'attività di allevamento, queste sono da intendersi suddivise come segue:

#### **E3.1 - Allevamenti zootecnici famigliari**

Così come definiti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento locale di Igiene.

#### **E3.2 - Allevamenti zootecnici non famigliari**

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento Locale di Igiene

### **E4 - Agriturismo**

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia (cfr. Regolamento Regionale 24 luglio 2020, n. 5 Regolamento di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e s.m.i.), nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

### **E5 - Ortoflorovivaismo**

L'ortoflorovivaismo è un'attività puramente agricola, e così come lo sono le attività ad essa connesse fatta eccezione per quelle non riconducibili e connesse direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

### **E6 - Serre**

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente e che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

## **F. SERVIZI PUBBLICI**

### **SM – Attrezzature civiche e amministrative**

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio; servizi comunali; ufficio postale, Polizia Locale, Giudice di Pace, ecc...

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del Comune.

### **FM – Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali**

Comprendono attrezzature civiche e amministrative di interesse sovra- comunale (Caserma Carabinieri, sede Polizia Stradale, Quartiere fieristico e servizi connessi, i servizi di interesse generale ecc..);

### **SA - Aree per attrezzature sociali**

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, centri sociali, centri civici, sedi di associazioni ecc... Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **SC - Aree per attrezzature culturali**

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, ecc... Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale a seconda del bacino di gravitazione.

### **ERP - Servizi di edilizia sociale**



Sono alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali o di enti di istituto che assolvono un ruolo di tipo sociale.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### **SF – aree per attrezzature scolastiche**

Si intendono la scuola dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### **ST – Servizi e impianti tecnologici**

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.

Sono comunque sempre ammessi anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

#### **P – Parcheggi**

##### **P1-Parcheggi Pubblici-PP1**

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte sia alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al Comune il quale ha la facoltà di concederne la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio sia le relative corsie di manovra ed accesso/esodo.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x m 2,50. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici si dovranno reperire parcheggi di servizio in relazione alle superficie lorda degli edifici ivi esistenti; detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica di quei suoli. Tali aree sono computate negli standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

##### **P2-Parcheggi Privati-PP2**

Sono spazi appositamente adibiti ed attrezzati per la temporanea sosta, fermata e custodia, anche dietro eventuale compenso, di vetture, motocicli, biciclette, roulotte o caravans.

Quando gli impianti sono convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### **R– Attrezzature religiose**

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;



c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Non è consentito l'insediamento di nuove attrezzature religiose fino all'approvazione del Piano per le Attrezzature Religione, fatto salvo gli ampliamenti delle attrezzature esistenti e già riconosciute sul territorio comunale, nonché fatte salve le seguenti disposizioni particolari.

**Disposizioni particolari:** Al fine di rispondere alle esigenze e richieste emergenti per la professione della religione cristiana ortodossa, all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, siano essi in attuazione diretta o mediante pianificazione attuativa, è stabilita la compatibilità per la realizzazione o riclassificazione di immobili per funzioni connesse alla professione della religione cristiana ortodossa; il tutto anche in deroga alle destinazioni d'uso imposte dalle norme d'ambito specifico. L'attivazione dei progetti sia di nuova edificazione che di riconversione di immobili esistenti non potrà eccedere il limite massimo di 1.000 mq di SL e sarà vincolata a Permesso Per Costruire Convenzionato attraverso il quale dovrà essere dimostrata l'adeguata dotazione di standard a parcheggio pubblico in rapporto al dimensionamento teorico delle strutture in previsione la cui quota comunque non potrà essere inferiore al 100% della SL assolvibile anche mediante monetizzazione. I progetti dovranno inoltre dotarsi di un adeguato studio del traffico e mobilità nonché di analisi e valutazione previsionali di impatto acustico atta a dimostrare la compatibilità degli interventi con il contesto.

#### **FS – Attrezzature sanitarie**

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm ecc...

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

#### **SP– Attrezzature sportive**

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

#### **SG– Attrezzature per servizi generali**

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate generale come magazzini comunali e servizi con funzione pubblica in genere compatibili con le funzioni del contesto nel quale si inseriscono.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

#### **V – Spazi a verde**

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.



Rientrano nella presente categoria, ma non concorrono alla dotazione di standard comunali, anche gli spazi verdi di mitigazione ambientale (verde in fascia di rispetto stradale, verde di arredo stradale, barriere vegetali acustiche) nonché le aree con valenza ecologica significativa e pertanto individuate come nodi urbani nella R.E.C.; questa funzione si configura come aggiuntiva di quelle sopra elencate.

### **Art. 30 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale/principale tra quelle sottoelencate:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale;
  - servizi pubblici e/o di interesse generale.
2. Oltre a quanto disposto al comma 1. comportano un aumento del fabbisogno di aree per servizi i mutamenti d'uso, attuati anche senza opere edilizie, per variazioni verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 500 mq di superficie lorda.
3. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo in quanto sono sempre considerati tra loro urbanisticamente compatibili, ovvero non comportano aumento del fabbisogno per aree a servizi, i mutamenti per destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.
4. Per i casi di mutamento d'uso che determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi si dovrà provvedere al reperimento o monetizzazione delle aree a standard necessarie per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente, ovvero si procederà al reperimento o monetizzazione di aree corrispondenti al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

### **Art. 31 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Le richieste di attivazione di Medie Strutture di Vendita dovranno dare conto delle verifiche condotte in merito alla compatibilità degli impatti così come disposto dalla *D.g.r. 5 dicembre 2007 - n. 8/6024 Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008*.
2. Ai sensi della normativa regionale l'Amministrazione comunale potrà dotarsi di uno specifico provvedimento per individuare più dettagliatamente le tipologie di attività di vendita, di somministrazione e assimilabili e i relativi indirizzi localizzativi.
3. Nelle more della definizione di quanto al punto precedente, laddove ammesse, le strutture commerciali autorizzabili dovranno fornire ampia dimostrazione di sostenibilità come previsto dalle DGR applicative regionali.
4. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.



5. In caso di esercizio promiscuo delle attività d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, non essendoci una disciplina specifica per il commercio all'ingrosso, anche in caso di grandi superfici di vendita. Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. Pertanto, qualora siano venduti i prodotti elencati al paragrafo 7.2 della d.g.r. n.5054/2007 (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del d.lgs. n. 147/2012, la superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. [D.G. Commercio, turismo e servizi Circolare regionale 15 febbraio 2013 - n. 8 Comunicazioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande, commercio all'ingrosso e commercio su aree pubbliche]

### **Art. 32 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHES E SALE DA BALLO**

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.) sono ammesse entro le disposizioni afferenti alle destinazioni d'uso delle norme di zona. Per i locali esistenti alla data di approvazione delle presenti norme è consentito il mantenimento della destinazione in essere e per gli stessi sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
2. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati ecc.) dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.
3. In merito agli aspetti acustici, oltre a quanto prescritto nelle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16/04/1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.



## TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE

### **Art. 33 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi comportante sopralzo dei sottotetti gli immobili che si trovano collocati:
  - in comparti soggetti a Pianificazione attuativa;
  - nei "nuclei di antica formazione".
  - in ambito extraurbano destinato all'agricoltura;

Sono fatte salve le eventuali disposizioni particolari stabilite dalle presenti norme costituenti deroga alle esclusioni previste in questo comma.

### **Art. 34 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI**

1. Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, si richiamano i contenuti della D.C.C. N. 17 del 25/07/2017.

### **Art. 35 PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. In tema di parcheggi pertinenziali valgono le disposizioni dell'art. 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n.1150 come sostituito dalla legge 24 marzo 1989, n.122 integrati con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 36 RECINZIONI**

1. In tema di recinzioni valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.



## PARTE II –PIANO DELLE REGOLE

### Art. 37 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni impartite dallo stesso devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Servizi di interesse pubblico ed individuate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia, si rimanda alle disposizioni del Piano dei Servizi.
6. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, per le stesse, nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sono possibili gli interventi afferenti la coltivazione del fondo e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. L'edificazione sulle aree medesime potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del relativo strumento attuativo come stabilito dalla disciplina dal Documento di Piano e per le finalità e gli obiettivi dallo stesso perseguite.



## TITOLO I – SISTEMA URBANO

### Art. 38 NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### 1. Finalità e obiettivi

- 1.1 Queste zone sono caratterizzate dagli edifici di antica formazione con le relative pertinenze. Le presenti norme sono finalizzate alla tutela, conservazione, recupero del contesto urbanistico e degli elementi tipologici, compositivi, architettonici ed artistici.
- 1.2 Le tavole grafiche del PdR forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nei Nuclei di Antica Formazione.

#### 2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

- 2.3 Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui Art. 29 non enunciate al comma precedente.

- 2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo entro i limiti di operatività sugli edifici di cui alle disposizioni successive.

#### 3. Indici e parametri

|                            |   |
|----------------------------|---|
| volume urbanistico (V.U.): | esistente fatte salve disposizioni particolari  |
| Indice di copertura (IC):  | esistente fatte salve disposizioni particolari  |
| Indice di permeabilità:    | esistente   |
| Altezza dell'edificio:     | fatte salve le disposizioni particolari l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente. |



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Distanza dai confini:         | fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente. |
| Arretramenti dal filo strada: | fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente  |

#### **4.Modalità attuative**

4.1 Per le modalità attuative si rimanda Art. 22.

4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planovolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito **piano attuativo**. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.

#### **5.Modalità di intervento**

5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico sono definiti attraverso gli elaborati grafici allegati al Piano (composti da tutta la documentazione afferente alla disciplina particolareggiata per i Nuclei di antica formazione) e dalle seguenti disposizioni particolari. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale aventi efficacia prevalente rispetto alle modalità operative di intervento di cui al successivo comma 5.4.

5.2 Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come deroga degli atti di PGT ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005. L'applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.

5.3 Sono sempre ammessi per tutto il patrimonio edilizio appartenente ai Nuclei di antica Formazione interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **Unità abitative derivanti da frazionamenti di altre unità immobiliari aventi destinazione residenziale o altra destinazione non potranno avere SL inferiore a 50 mq.**

**5.4 Gli elaborati grafici afferenti alla disciplina particolareggiata dei Nuclei di antica formazione definiscono le seguenti modalità operative di intervento:**

**5.4.1) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come – "INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO A" sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.**

Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.



**5.4.2) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO B, INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO C e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A”, sono ammessi gli interventi di cui all’art 3 comma 1) lettere a), b), c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 ,e gli interventi di cui all’elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione ed il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti gli edifici stessi come disciplinato dall’allegato A al Regolamento Edilizio:**

- modifica delle destinazioni d’uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell’intero edificio, con modifiche distributive interne;
- rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni;
- apertura di nuove forometrie e modifiche del posizionamento delle esistenti aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto pieno;
- riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti;
- sono considerati interventi ammessi all’interno della S.COP. (superficie coperta) esistente, quelli consistenti nella realizzazione di nuovi orizzontamenti anche costituenti nuova S.L.;
- la formazione di nuovi collegamenti verticali tra i piani da realizzare con scale o vani ascensore, esclusivamente all’interno del perimetro della superficie coperta dell’edificio oggetto dell’intervento;
- l’eliminazione dei collegamenti verticali esistenti;
- la modifica o lo spostamento all’interno del perimetro della superficie coperta dell’edificio oggetto dell’intervento, dei collegamenti verticali esistenti.

**5.4.3) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B o INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO C” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall’art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.**

**5.4.4) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “RECUPERO VOLUMETRICO – DEMOLIZIONE” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall’art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Viene stabilito inoltre che per la presente categoria di intervento la ristrutturazione edilizia come sopra definita, comprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).**

In riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è stabilito che gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche assumono con riferimento alla presente disposizione inerente il grado di operatività “recupero volumetrico – demolizione” carattere di nuova costruzione ai sensi dall’art 3 comma 1) lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

## **6. Aree subordinate a piani urbanistici attuativi**



6.1 Sono soggetti a preventivo piano urbanistico attuativo, così come definito dalle presenti norme, i comparti, indicati con apposita simbologia e perimetrazione nelle tavole grafiche di Piano. Tali progetti, da predisporre sulla base delle indicazioni di seguito riportate e contenute nelle schede di progetto allegata alle presenti NTA, si fondano sul principio della presenza moderna nella città come fattore di rivitalizzazione urbana.

#### **6.2 EX FABBRICA DI GIOCATTOLI**

Per le disposizioni particolari si rimanda al successivo Art. 48

#### **6.3 COMPLESSO DENOMINATO MACELLO COMUNALE**

Per le disposizioni particolari si rimanda al successivo Art. 48

#### **6.4 AMBITO COLLE SAN PANCRAZIO**

In deroga alle norme di zona in quest' ambito sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti limitati alle sole funzioni pubbliche o di interesse pubblico, previo assenso della Soprintendenza e con la procedura di cui all'art. 40 della legge regionale 12/2005.
- relativamente al Permesso di costruire convenzionato A1-1 (individuato negli elaborati grafici dei Nuclei di antica formazione) che attribuisce la modalità di intervento di ristrutturazione di tipo C all'edificio condonato, che dovrà essere demolito e ricostruito rispettando le distanze dai confini e riqualificando il percorso pedonale di uso pubblico.

Le linee guida da seguire nel predisporre ogni tipo di progetto, sia riferito agli edifici sia riferito alle aree scoperte, sono le seguenti:

- unitarietà degli interventi al fine di garantire la completa fruibilità della zona e la sua caratterizzazione quale parco;
- riqualificazione dei percorsi sul versante est e realizzazione di un accesso pedonale ad ovest, da via Giovanni Antonio Poli;
- limitazione del traffico veicolare (modalità differenti a seconda delle stagioni, nei giorni feriali o festivi, durante manifestazioni pubbliche);
- salvaguardia e manutenzione delle essenze arboree esistenti;
- facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili limitata alla necessità per gli accessi viari ed i parcheggi.

Gli interventi da attuarsi dovranno tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità è conseguita mediante l'impiego di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale secondo quanto definito dalle modalità operative per il recupero dei Nuclei antichi di cui al Regolamento edilizio.

### **Art. 39 NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DEI BORGHI STORICI (VIGHIZZOLO, RO' DI SOPRA, NOVAGLI)**

#### **1. Finalità e obiettivi**

1.1 Queste zone sono caratterizzate dagli edifici di antica formazione con le relative pertinenze. Le presenti norme sono finalizzate alla tutela, conservazione, recupero del contesto urbanistico e degli elementi tipologici, compositivi, architettonici ed artistici.



## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate al comma precedente.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo entro i limiti di operatività sugli edifici di cui alle disposizioni successive..

## 3. Indici e parametri

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| volume urbanistico (V.U.):    | esistente fatte salve disposizioni particolari  |
| Indice di copertura (IC):     | esistente fatte salve disposizioni particolari  |
| Indice di permeabilità:       | esistente   |
| Altezza dell'edificio:        | fatte salve le disposizioni particolari l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente. |
| Distanza dai confini:         | fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.  |
| Arretramenti dal filo strada: | fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente   |

## 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda Art. 22.

4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planovolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito **piano attuativo**. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.



## 5. Modalità di intervento

- 5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio come definiti dagli elaborati grafici allegati al Piano integrati con le seguenti disposizioni specifiche. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i “criteri operativi di tutela” di cui al regolamento edilizio comunale aventi efficacia prevalente rispetto alle modalità operative di intervento di cui al successivo comma 5.4.
- 5.2 Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustificano la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell’edificio sulla base di una specifica proposta dell’organo tecnico dell’amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come deroga degli atti di PGT ai sensi dell’art. 40 della l.r. 12/2005. L’applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.
- 5.3 Sono sempre ammessi per tutto il patrimonio edilizio appartenente ai Nuclei di antica Formazione dei Borghi interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **Nuove unità abitative derivanti dal frazionamento delle esistenti non potranno avere SL inferiore a 50 mq.**
- 5.4 Gli elaborati grafici afferenti la disciplina particolareggiata per i nuclei di antica formazione dei borghi definiscono le seguenti modalità operative di intervento:

**5.4.1) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come – “INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO A” sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall’art 3 comma 1) lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell’art. 2 e dell’art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell’intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42D, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.**

**5.4.2) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO B, INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO C e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A1”, sono ammessi gli interventi di cui all’art 3 comma 1) lettere a), b), c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e gli interventi di cui all’elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione ed il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti gli edifici stessi come disciplinato dall’allegato A al Regolamento Edilizio:**

- modifica delle destinazioni d’uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell’intero edificio, con modifiche distributive interne;
- rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni;
- apertura di nuove forometrie e modifiche del posizionamento delle esistenti aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto pieno;



- riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti;
- sono considerati interventi ammessi all'interno della S.COP. (superficie coperta) esistente, quelli consistenti nella realizzazione di nuovi orizzontamenti anche costituenti nuova S.L.;
- la formazione di nuovi collegamenti verticali tra i piani da realizzare con scale o vani ascensore, esclusivamente all'interno del perimetro della superficie coperta dell'edificio oggetto dell'intervento;
- l'eliminazione dei collegamenti verticali esistenti;
- la modifica o lo spostamento all'interno del perimetro della superficie coperta dell'edificio oggetto dell'intervento, dei collegamenti verticali esistenti.

**5.4.3) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B1 o INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO C1” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.**

**5.4.4) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “RECUPERO VOLUMETRICO – DEMOLIZIONE” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Viene stabilito inoltre che per la presente categoria di intervento la ristrutturazione edilizia, comprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).**

In riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è stabilito che gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche assumono con riferimento alla presente disposizione inerente il grado di operatività “recupero volumetrico – demolizione” carattere di nuova costruzione ai sensi dall'art 3 comma 1) lettera e) del del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

## **Art. 40 CASCINE STORICHE – EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO E TIPOLOGICO CON RELATIVE PERTINENZE**

### **1.Finalità e obiettivi**

1.1 Ai fini urbanistici gli areali di cui al presente articolo non sono da considerarsi zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968, ma costituiscono esclusivamente ambiti entro i quali, oltre alle prescrizioni di zona in cui ricadono, valgono anche le prescrizioni e le modalità di intervento afferenti agli edifici ed alle relative pertinenze, con la prevalenza di queste ultime.

1.2 Tali prescrizioni e modalità di intervento sono contenute nelle apposite schede e le prescrizioni di cui ai successivi articoli ne costituiscono parte integrante. Per questi edifici la pertinenza, così come perimetrata nelle apposite schede, coincide con l'unità minima d'intervento.

1.3 in particolare gli elaborati di Piano forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree



e gli edifici classificati quali **A3 (schede da 1 a 31) o quali A4 (schede da 32 a 63)**. Tali indicazioni definiscono le modalità d'intervento; per ogni edificio è indicato in planimetria e/o nelle schede il tipo di intervento edilizio ammesso, come descritto analiticamente nelle presenti norme. Trattandosi di edifici di interesse storico, il tipo di intervento edilizio è prevalente sulla destinazione d'uso: le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle presenti norme, ma devono essere sempre compatibili con il tipo di intervento edilizio. In deroga a quanto indicato per le zone agricole, per gli edifici **A3** e **A4** ricadenti nelle zone agricole, al fine di salvaguardarne le caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche, gli interventi edilizi-urbanistici sono consentiti anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR. 12/2005, previa corresponsione del contributo concessorio ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 laddove dovuto.

1.4 Le disposizioni del presente articolo sono prevalenti rispetto ai contenuti di cui al successivo Art. 55 (edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola).

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti le zone urbanistiche nelle quali tali immobili ricadono. Al fine di incentivarne il recupero di tale patrimonio contraddistinto da caratteri di interesse storico oltre a quanto precedentemente esposto, nonché la dove necessario costituente deroga, sono ammesse le seguenti destinazioni:

A1 Residenze

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-P Parcheggi

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 3. Modalità attuative

3.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

## 4. Modalità di intervento

4.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio come definiti dagli elaborati grafici allegati al Piano di cui alle schede A3 e A4 sono di seguito dettagliati da disposizioni specifiche. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al Regolamento Edilizio comunale aventi efficacia



prevalente rispetto alle modalità operative di intervento di cui al successivo comma 4.5.

4.2 Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico dismesso, esclusivamente per gli immobili individuati nelle schede A3 e A4 aventi le caratteristiche di essere ricompresi all'interno di ambiti urbanistici consolidati per destinazioni residenziali o produttive nonché di essere dismessi dall'utilizzazione agricola da almeno cinque anni da dimostrare allo S.U.E., è consentito, previo parere vincolante ai progetti della commissione del paesaggio, disapplicare le modalità di intervento fissate dal P.G.T. senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico comunale rimanendo comunque entro i limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione di tipo D1 di cui ai successivi commi.

4.3 In via generale qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come deroga degli atti di PGT ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005. L'applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.

4.4 Sono sempre ammessi per tutto il patrimonio edilizio così come individuato nelle specifiche schede interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. **Nuove unità abitative derivanti dal frazionamento delle esistenti non potranno avere superficie lorda inferiore a 50 mq.**

**4.5. Modalità di intervento relative alle cascine di valenza storico, ambientale e paesistica identificate nelle schede di rilevazione con il CODICE A3:** per tali edifici si stabiliscono le seguenti modalità d'intervento, integrate dal contenuto delle schede relative agli Edifici isolati dal 1 al 31:

**4.5.1) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come – “INTERVENTO CONSERVATIVO DI TIPO C”** sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

**4.5.2) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO D”**, sono ammessi gli interventi di cui all'art 3 comma 1) lettere a), b), c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e gli interventi di cui all'elenco seguente, fatti salvi la conservazione ed il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti gli edifici stessi come disciplinato dall'allegato A al Regolamento Edilizio:

- mutamento delle destinazioni d'uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne;
- rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni;



- apertura di nuove forometrie e modifiche del posizionamento delle esistenti aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto pieno;
- riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti;
- sono considerati interventi ammessi all'interno della S.COP. (superficie coperta) esistente, quelli consistenti nella realizzazione di nuovi orizzontamenti anche costituenti nuova S.L.;
- la formazione di nuovi collegamenti verticali tra i piani da realizzare con scale o vani ascensore, esclusivamente all'interno del perimetro della superficie coperta dell'edificio oggetto dell'intervento;
- l'eliminazione dei collegamenti verticali esistenti;
- la modifica o lo spostamento all'interno del perimetro della superficie coperta dell'edificio oggetto dell'intervento, dei collegamenti verticali esistenti.

**4.5.3) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO D1”** sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

**4.4.4) Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “RECUPERO VOLUMETRICO – DEMOLIZIONE”** sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001. Viene stabilito inoltre che per la presente categoria di intervento la ristrutturazione edilizia come sopra definita, ricomprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).

È definito inoltre che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche assumono con riferimento alla presente disposizione inerente il grado di operatività “recupero volumetrico – demolizione” carattere di nuova costruzione ai sensi dall'art 3 comma 1) lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

#### **4.6 Modalità di intervento – per cascine di valenza tipologico e architettonica identificate nelle schede di rilevazione con il CODICE A4**

5.5.1 Per tali edifici, fatte salve le prescrizioni generali di cui al presente articolo sono consentite le seguenti modalità di intervento integrate del contenuto delle schede relative agli edifici isolati da 32 a63: manutenzione ordinaria (Rfi. D.p.r. 380/2001 art. 3 c.1 lettera a);

- a) manutenzione straordinaria (Rfi. D.p.r. 380/2001 art. 3 c.1 lettera b);
- b) restauro e risanamento conservativo (Rfi. D.p.r. 380/2001 art. 3 c.1 lettera c);
- c) ristrutturazione edilizia (Rfi. D.p.r. 380/2001 art. 3 c.1 lettera d);
- d) nuova costruzione (Rfi. D.p.r. 380/2001 art. 3 c.1 lettera e) e finalizzata all'applicazione della disciplina di cui all'Art. 55 comma 3.



## Art. 41 AD - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITÀ'

### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali, nonché delle dotazioni di servizio in loco.

Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.

### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 3. Indici e parametri

Indice edif. fondiaria (IF): 0,70 mq/mq

Indice di permeabilità: 0.30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 11,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.



#### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

### Art. 42 MD - AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'

#### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 3. Indici e parametri

Indice edif. fondiaria (IF): 0,60 mq/mq



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Indice di permeabilità: | 0.30 mq/mq   |
| Altezza dell'edificio:  | 11,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore |

3.1 In caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

#### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

### Art. 43 BD - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'

#### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono



sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **3. Indici e parametri**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Indice edif. fondiaria (IF): | 0,45 mq/mq   |
| Indice di permeabilità:      | 0.30 mq/mq   |
| Altezza dell'edificio:       | 10,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore |

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

### **4. Modalità attuative**

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

### **5. Norme particolari**

5.1 Per gli immobili localizzati all'angolo Via Ciotti – Via A.V.I.S., meglio identificati catastalmente con la particella 302 foglio 60, è consentito un tantum aumento di SL per 230,00 mq al fine di recuperare le altane esistenti poste nella parte più elevata degli edifici. A tale fine è concesso derogare i limiti di altezza dell'edificio di cui al comma 3 entro il limite di 16,50 m. L'utilizzo di tale possibilità è vincolato al reperimento o monetizzazione degli standard urbanistici secondo i parametri stabiliti dall'Art. 64.

## **Art. 44 VP – VERDE PRIVATO**

### **1. Finalità e obiettivi**

1 Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale.

### **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D3 Uffici/Studi professionali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.



2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 3. Indici e parametri

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Indice edif. fondiaria (IF): | preesistente con possibilità di ampliamento di 50 mq di sl |
| Altezza dell'edificio:       | preesistente   |

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

## Art. 45 VG – VILLE CON GIARDINO

### 1. Finalità e obiettivi

1 Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale ad immobili residenziali classificabili tipologicamente come ville.

### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D3 Uffici/Studi professionali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 3. Indici e parametri

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Indice edif. fondiaria (IF): | preesistente con possibilità di ampliamento del 50% della sl anche per la formazione di nuove unità residenziali isolate su lotto. |
| Altezza dell'edificio:       | 8,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza   |



preesistente se maggiore

#### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

### Art. 46 P - AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI

#### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali occupanti complessi produttivi di notevole dimensione ed a forte capacità occupazionale.

1.2 Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata la competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva comunque per un massimo di 100 mq di sl (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto.

B1 Strutture ricettive alberghiere

B4 Aree di sosta (da assoggettare a Permesso per Costruire Convenzionato)

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di superficie di vendita NON ALIMENTARE

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C7 Distributori di carburante (entro i limiti di cui al successivo Art. 51)

C8 Vendita di merci ingombranti

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-ST Servizi e impianti tecnologici

F-P Parcheggi

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono



sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **3. Indici e parametri**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Indice edificabilità fondiaria (IF): | 1,00 mq/mq  |
| Indice di copertura (IC):            | 0.65 mq/mq  |
| Indice di permeabilità:              | 0.10 mq/mq  |
| Altezza dell'edificio:               | 14,00 mt incrementabile a 15,50 mt in presenza di carroponete |

- 3.1 In caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.
- 3.2 I limiti di altezza di cui al comma 3 potranno essere derogati per la realizzazione di magazzini verticali automatizzati a condizione che le superfici coperte degli stessi non superino il 60% della superficie coperta complessiva dei fabbricati esistenti o di previsione. Le altezze degli edifici atti ad ospitare i magazzini automatizzati non potranno comunque superare il limite di 25,00 mt.
- 3.3 Nei lotti per i quali è stata raggiunta la saturazione degli indici di copertura alla data di prima approvazione delle presenti norme è consentito un aumento del 15% delle superfici coperte esistenti entro comunque il limite massimo di 1.000 mq.

### **4. Modalità attuative**

- 4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

### **5. Mitigazioni paesaggistiche**

- 5.1 Per gli insediamenti produttivi localizzati al margine con aree agricole è prescritta la realizzazione di filari alberati aventi funzione di mitigazione paesaggistica (interventi da garantire), realizzati secondo i principi di cui alla disciplina della rete ecologica comunale (per specie, dimensioni e caratteristiche realizzative riferirsi al documento REC ALL 01, art. 13 Mitigazioni delle previsioni urbanistiche). Le aree da destinare alla messa in opera di tali elementi saranno quelle coincidenti con il limite tra il sistema insediativo e la campagna.

### **6. Disposizioni particolari**

- 6.1 Per gli immobili e pertinenze produttive artigianali, indicati in cartografia di piano con la sigla NS07 inserite in contesti caratterizzati dalla presenza di unità residenziali in sede di richiesta dei titoli edilizi, delle segnalazioni certificate edilizie o dell'inserimento di nuove attività produttive dovrà essere dimostrata la compatibilità con il contesto in termini di traffico, impatti acustici e di altre emissioni in genere.

## **Art. 47 TC – AMBITI TERZIARI E COMMERCIALI**

### **1. Finalità e obiettivi**

- 1.1 Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale. In tali ambiti lo strumento urbanistico persegue l'obiettivo del completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali e direzionali anche per attività di tempo libero.



## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- C1 Esercizio di vicinato
- C2 Media struttura di vendita
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C7 Distributori di carburanti (entro i limiti di cui al successivo Art. 51)
- C8 Vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- D3 Uffici/Studi professionali

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- B4 Aree di sosta (da assoggettare a Permesso per Costruire Convenzionato)
- D2 Artigianato di servizio
- F-SM Attrezzature civiche e amministrative
- F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
- F-SA Aree per attrezzature sociali
- F-SC Aree per attrezzature culturali
- F-SF Aree per attrezzature scolastiche
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-FS Attrezzature sanitarie
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 3. Indici e parametri

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Indice edificabilità fondiaria (IF): | 1,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):            | 0.65 mq/mq |
| Indice di permeabilità:              | 0.15 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:               | 13,00 mt   |

3.1 In caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti agli indici e parametri di cui sopra.

## 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

## 5. Disposizione particolare

5.1 NS08 – All'interno del comparto perimetrato come NS08 (particelle 4, 94 parte e 90 parte del foglio 33)



sono consentiti interventi di riqualificazione urbana anche mediante riorganizzazione planivolumetrica. Gli indici, parametri e destinazioni d'uso di riferimento sono quelli stabiliti dai commi precedenti. L'attivazione dei progetti è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato mediante il quale saranno condivise con la pubblica amministrazione le strategie di rigenerazione e le necessarie dotazioni pubbliche ai sensi di quanto stabilito dall'art. 64 delle N.T.A.

#### **Art. 48   STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione di dominio del piano delle regole.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche stabilite dalle seguenti schede.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. I progetti di trasformazione territoriale dovranno essere compatibili con le disposizioni di cui all' Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all'allegato 2 alle presenti norme.



## COMPARTO ATTUATIVO – PR01

Trattasi di comparto denominato ex “Fabbrica dei giocattoli”, caratterizzato da architettura produttiva di elevato valore storico tipologico. Lo strumento urbanistico riguarda obiettivi di recupero degli immobili con funzioni compatibili con il contesto territoriale contermina.

*Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente



**A-Superficie territoriale:** 5.535 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): esistente

Altezza dell'edificio: esistente

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64) prevedendo fin da ora la possibilità di monetizzazione degli stessi.

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti architettonici.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



## COMPARTO ATTUATIVO – PR02

Complesso edilizio di proprietà comunale denominato “ex Macello”, sito all’estremità sud del centro storico, in località Borgosotto, nell’area ricompresa tra via Arrighini e via Rampina di San Giorgio.

Trattasi di una serie di edifici prevalentemente produttivi, sorti nel XX secolo, occupando un brolo limitrofo al tessuto edilizio storico e in prossimità dell’insediamento produttivo della Cartiera del Chiese posto ad Ovest

Considerando la particolare ubicazione dell’area ed il contesto nella quale è inserita, è previsto un piano particolareggiato di iniziativa comunale al fine di definire un planivolumetrico d’insieme che ridefinisca gli spazi aperti e quelli costruiti.

Le funzioni insediabili sono sia le turistiche ricettive, che le commerciali, direzionali, che tutte quelle di interesse generali, compatibili con la vicinanza al complesso produttivo limitrofo e nel rispetto dei criteri della salvaguardia delle tipologie edilizie dei corpi principali sottoposti alla tutela della Soprintendenza.

Si auspica un equilibrato mix funzionale che consenta il maggior utilizzo del compendio sia in termini di fasce orarie che di tipologia di fruitori al fine di realizzare una nuova centralità urbana a servizio del quartiere di Borsotto che ne è sprovvisto.

Nel 2019 si è svolto un concorso di idee promosso dal comune i cui esiti hanno prodotto interessanti soluzioni di valorizzazione degli spazi aperti e di recupero dei fabbricati storici prevedendo anche limitati ampliamenti volumetrici.

*Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione*



**A-Superficie territoriale:** 5.774 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale



F-SF aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT): esistente o secondo le risultanze del piano particolareggiato

Altezza dell'edificio: esistente o secondo le risultanze del piano particolareggiato

### D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a Piano Particolareggiato/progettazione definitiva di Iniziativa pubblica.

### E-Criteri di intervento

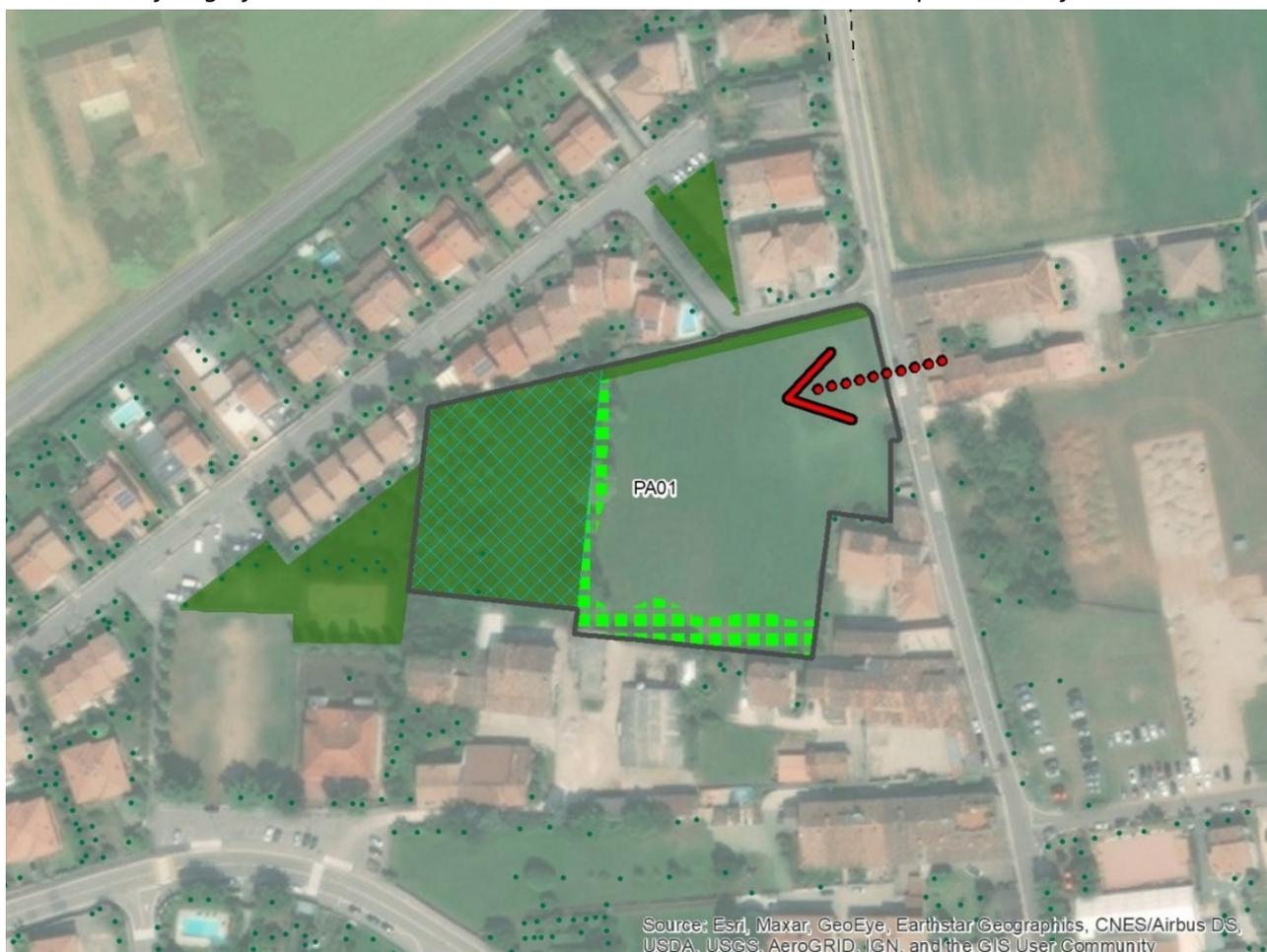
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti architettonici.
- In sede di progetto di iniziativa pubblica mediante specifico studio del traffico sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



## COMPARTO ATTUATIVO – PA01

Trattasi di comparto attuativo localizzato su Via Sant'Eurosia inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Le aree sono inoltre potenzialmente connettabili con le attrezzature a servizi poste in lato ovest.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Accesso carrabile al lotto

**A-Superficie territoriale:** 10.911 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

**D-Modalità di intervento**

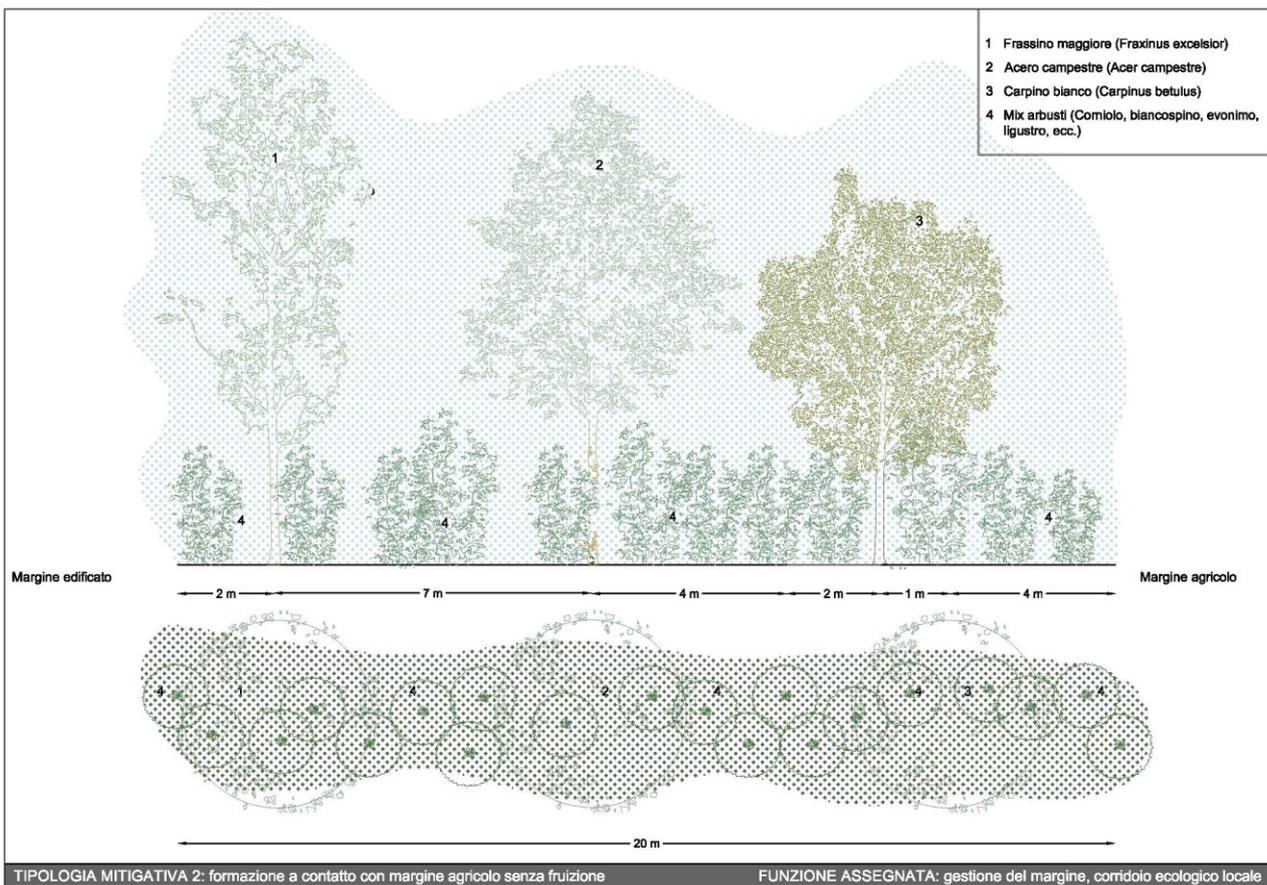
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65). Inoltre è prescritta la cessione dell'area interna al comparto individuata in lato ovest da destinare a verde, per il gioco e lo sport quale assolvimento di quota parte del dovuto in termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti più prossimi al comparto.

- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell’attuatore privato, sarà valutata l’adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- La presenza di un’area a servizi posta in lato ovest riveste carattere strategico connesso ad eventuali nuovi punti di accessibilità alla stessa da prevedere in accordo con la pubblica amministrazione in sede di presentazione del PA.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 2**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA02

Trattasi di comparto attuativo localizzato su Via Trieste, contermini per i lati nord ed ovest a funzioni residenziali mentre per il lato est a funzioni di tipo artigianale e commerciale. La previsione riguarda l’inserimento di funzioni compatibili con il tessuto circostante.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
  -  Area destinata a verde pubblico
  -  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
  -  Connessione ecologica e fruitiva
  -  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 10.231 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 1500 mq di SV per attività

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti artigianali esistenti.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

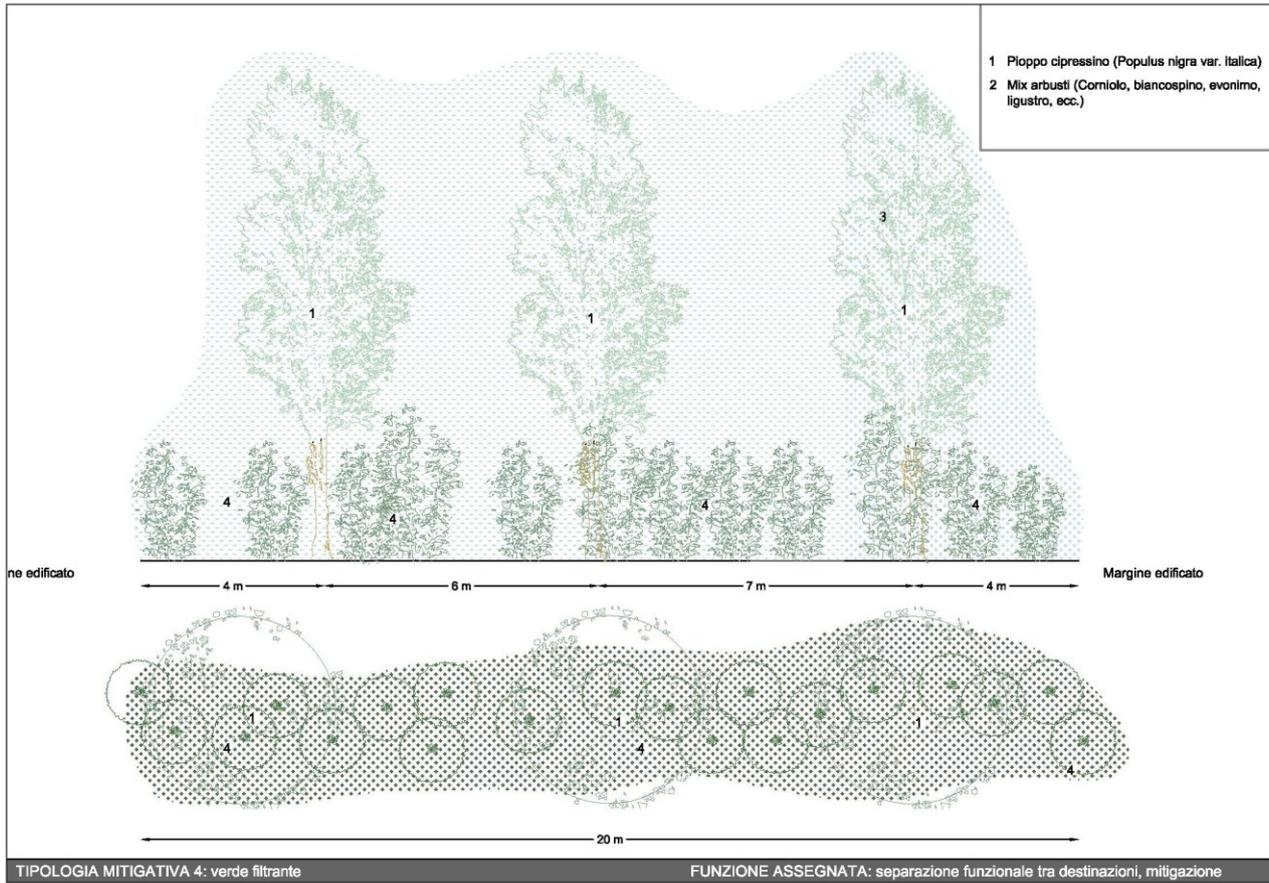


compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.4.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



**Tipologia mitigativa n. 4**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA03

Trattasi di comparto attuativo sito in località Novagli. La tipologia insediativa dovrà riguardare un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente. L'assetto insediativo dovrà considerare la presenza in lato ovest di servizi pubblici di moderato richiamo di popolazione al fine di localizzare adeguati spazi a parcheggio funzionali anche alle attività precedentemente citate.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruttiva

**A-Superficie territoriale:** 8.535 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

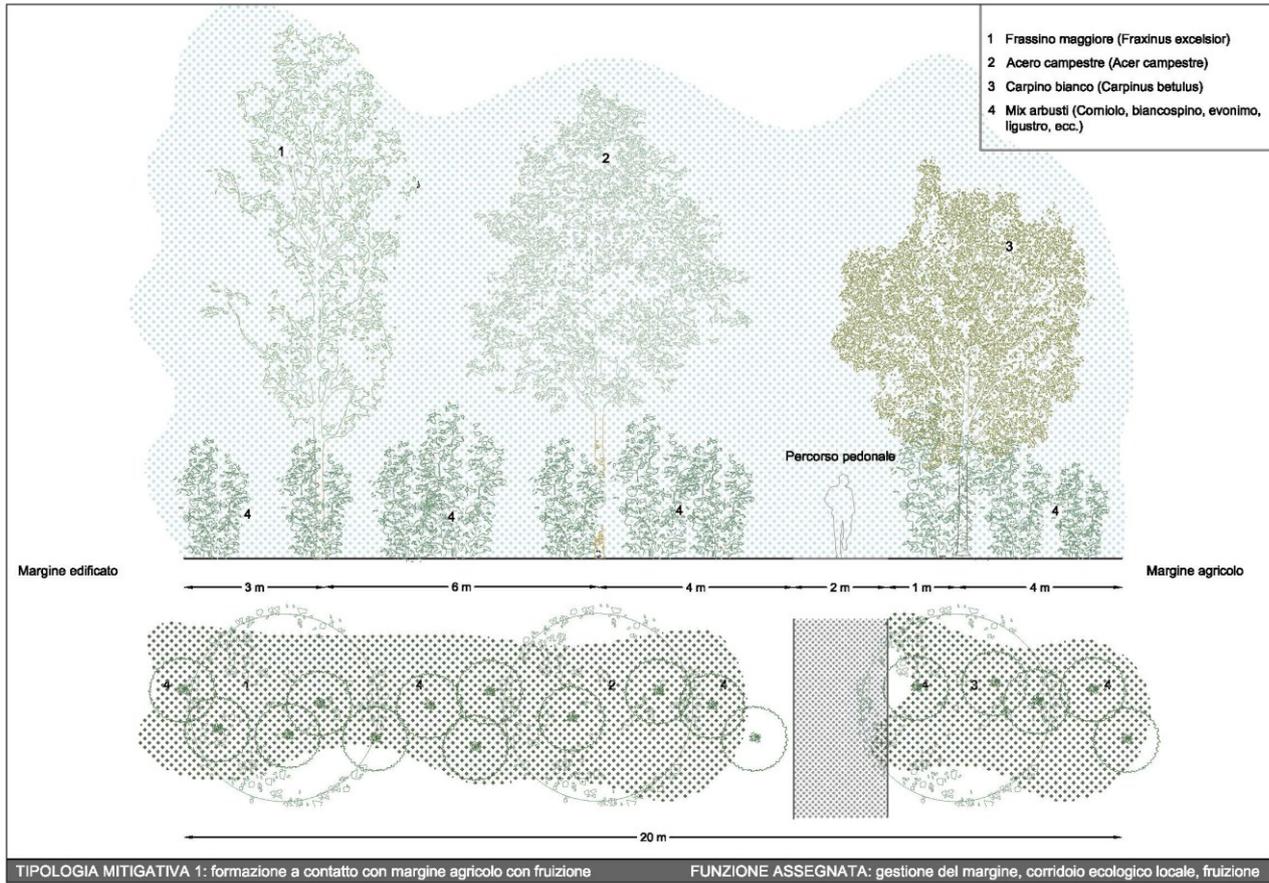
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.1 per la parte in affaccio sul margine agricolo.



- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 1*



## COMPARTO ATTUATIVO – PA04

Trattasi di comparto attuativo sito lungo viale Guglielmo Marconi per il quale le scelte pianificatorie di cui alla presente variante hanno portato ad una rimodulazione della dimensione della previsione in funzione del raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica atta a mantenere l'elevato livello di percezione visiva in direzione del nucleo antico e della "ex fabbrica dei giocattoli".

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
  -  Verde urbano ad effetto mitigativo
  -  Connessione ecologica e fruitiva
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
  -  Area di cessione



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

**A-Superficie territoriale:** SubA 8.300 mq  
SubB 4.895 mq

#### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

#### **C. Indici e parametri da applicarsi esclusivamente al comparto subA**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

#### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. sub-a verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64) con riferimento al comparto subA. Inoltre è prescritta la cessione delle aree individuate in lato sud contermini alla "ex Fabbrica dei giocattoli" indicate con la sigla subB, stabilendo che la cessione delle stesse concorre alla dotazione di aree per servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

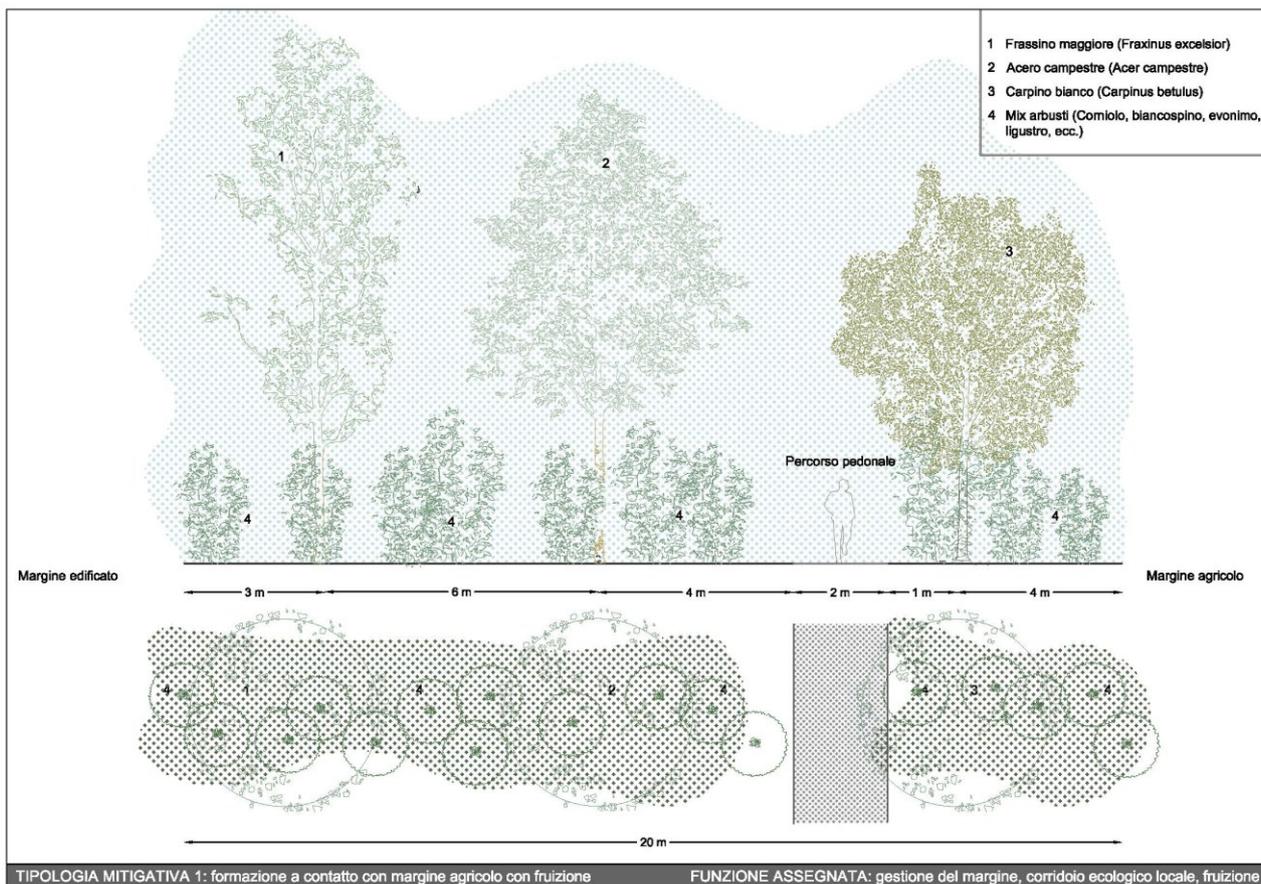
#### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.



- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.1 per la parte in affaccio sul margine agricolo.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell’attuatore privato, sarà valutata l’adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



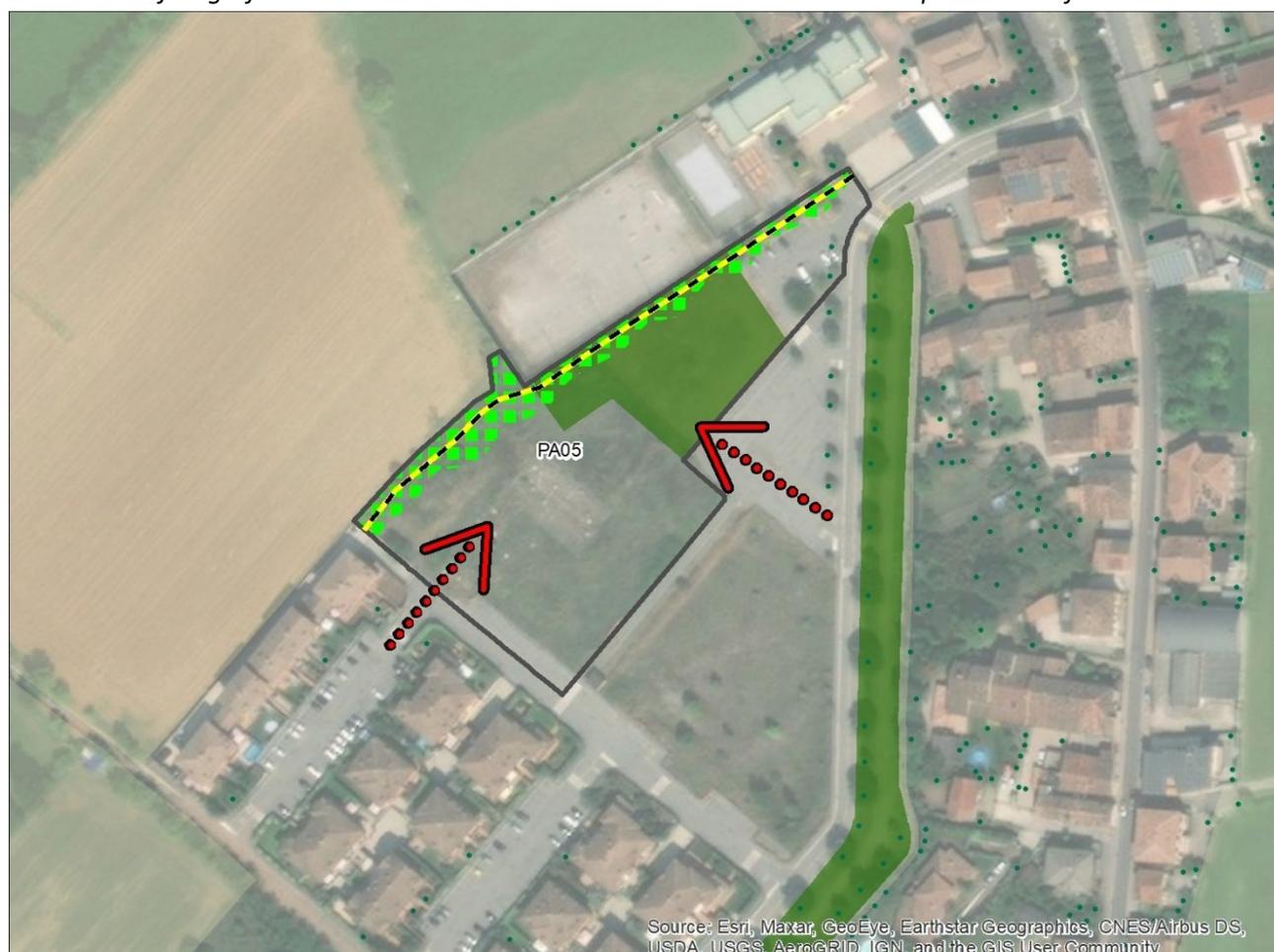
**Tipologia mitigativa n. 1**

## COMPARTO ATTUATIVO – PA05

Trattasi di comparto attuativo già convenzionato per il quale allo stato attuale non risultano avviati gli interventi e le azioni contenute negli accordi convenzionali. Alla scadenza della convenzione per tali aree si applicano i contenuti della presente scheda.

La tipologia insediativa dovrà traguardare un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 9.174 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **E-Criteri di intervento**

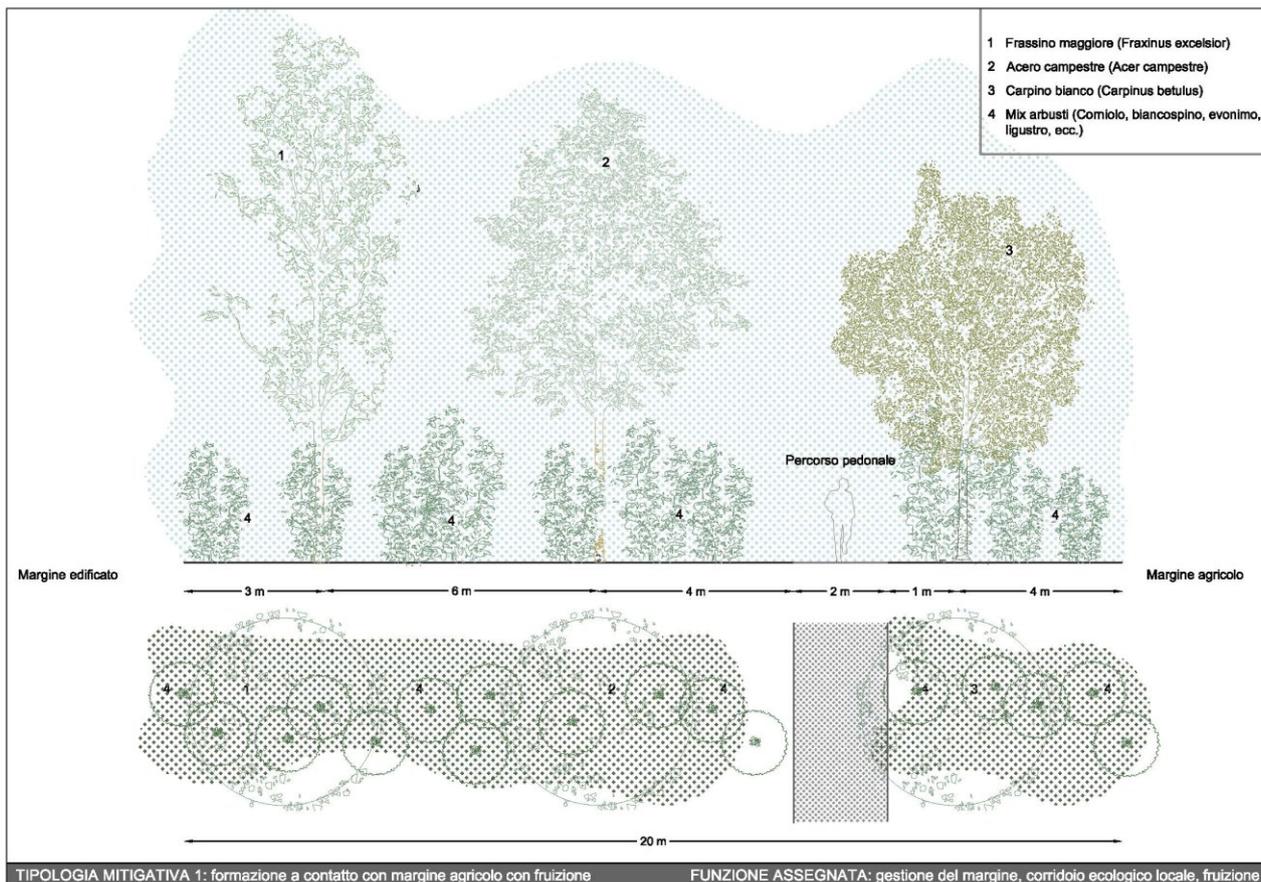
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1, per la parte in affaccio sul margine agricolo.



- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 1*



## COMPARTO ATTUATIVO – PA06

Comparto attuativo sito lungo via Calafame quale completamento del sistema insediativo del comparto “Chiarini”.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
  -  Area destinata a verde pubblico
  -  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
  -  Connessione ecologica e fruitiva
  -  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 16.012 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

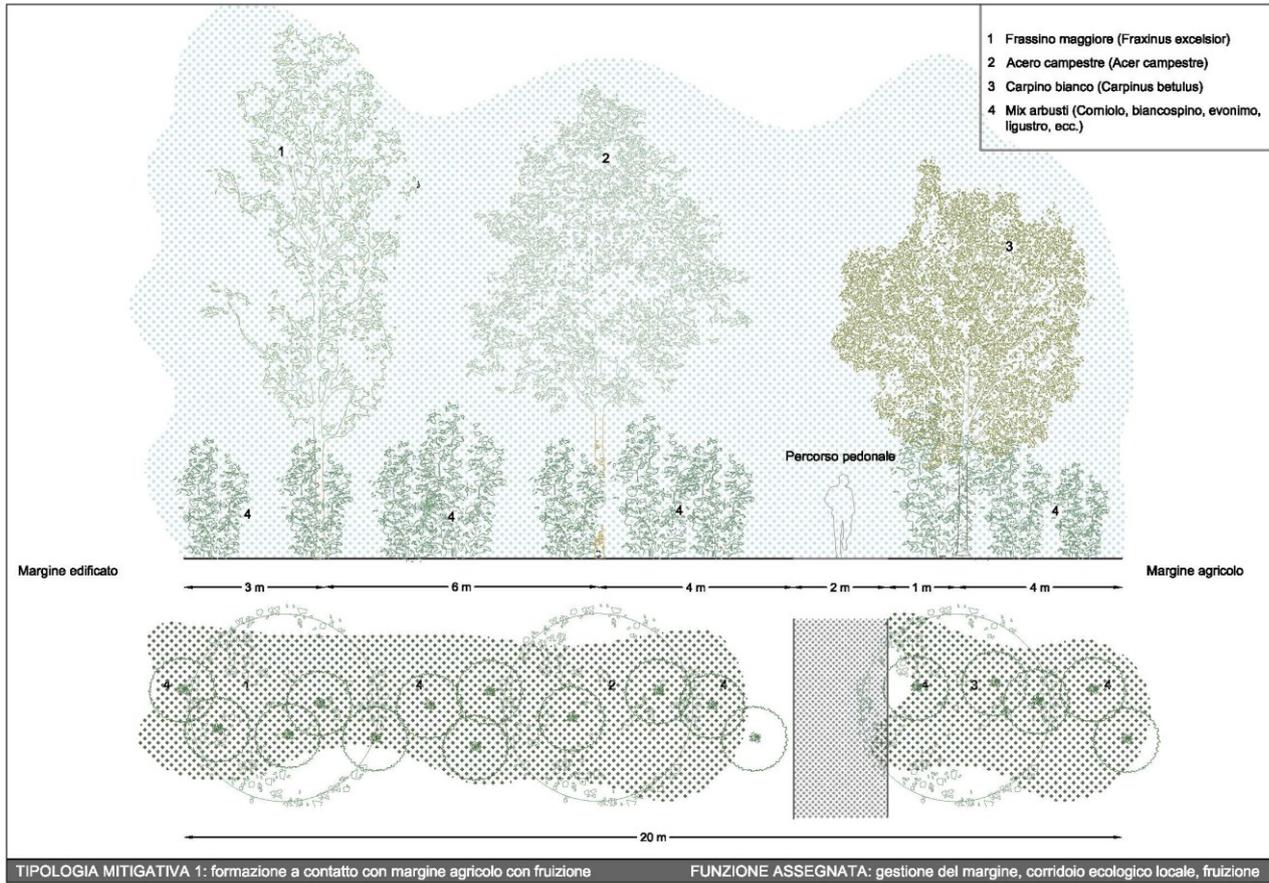


compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1 per la parte in affaccio sul margine agricolo e secondo la tipologia mitigativa n. 3 per la porzione a margine con il tessuto edificato esistente.

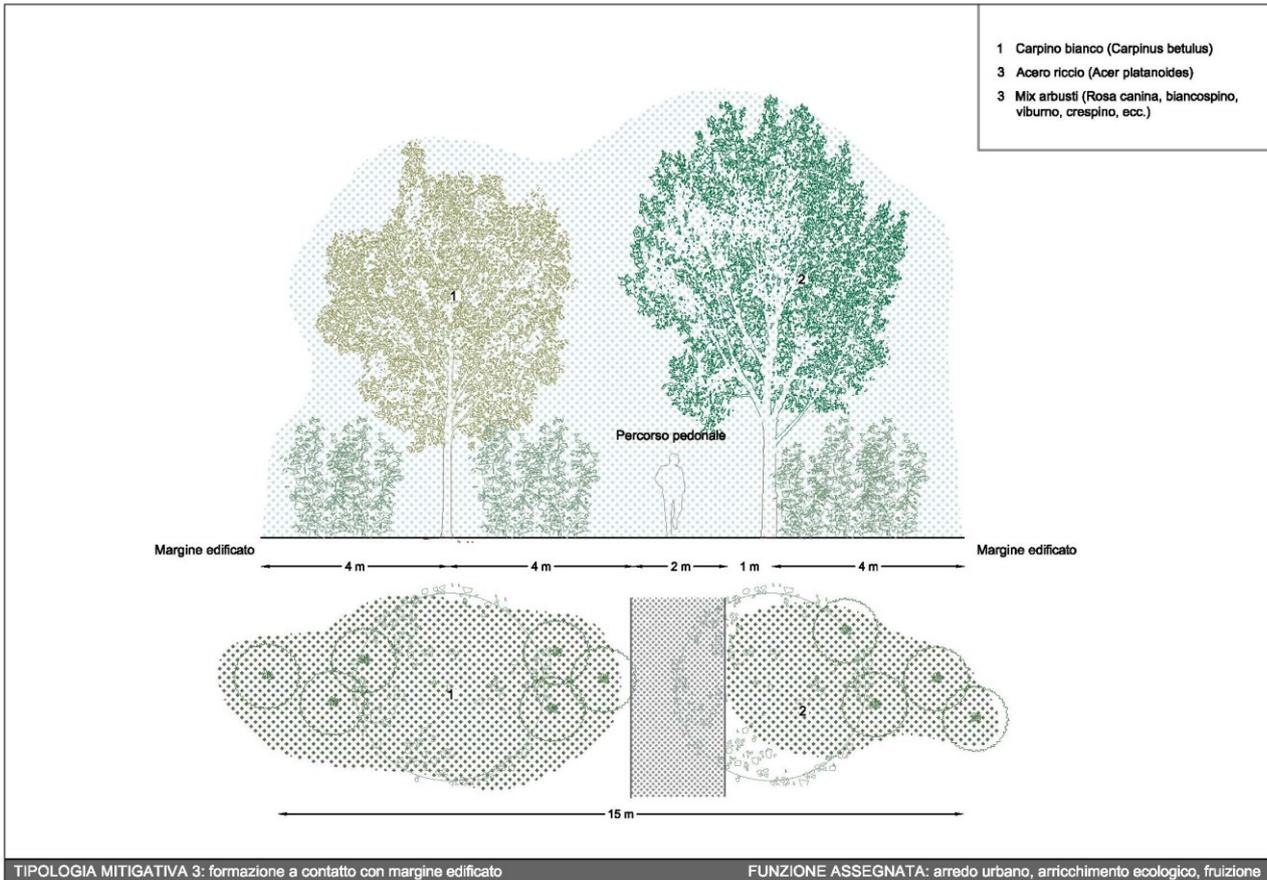
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 1*



**Tipologia mitigativa n. 3**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA07

Le aree localizzate su via Cerlungo si caratterizzano per la presenza di attività economiche formatesi lungo l’asse stradale per poi nel tempo avere impegnato anche le aree verso il fiume Chiese. L’obiettivo della previsione riguarda la riqualificazione dell’intero contesto mediante l’obiettivo di densificazione della parte fronteggiante l’infrastruttura stradale a fronte della rinaturalizzazione delle aree poste in lato nord lungo il fiume.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Spazio degradato da rinaturalizzare

**A-Superficie territoriale:** 8.370 mq

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze
- B1 Strutture ricettive alberghiere
- C1 Esercizio di vicinato
- C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- C8 vendita di merci ingombranti
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- D2 Artigianato di servizio
- F-SM Attrezzature civiche e amministrative
- F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
- F-SA Aree per attrezzature sociali
- F-SC Aree per attrezzature culturali
- F-ERP Servizi di edilizia sociale
- F-SF aree per attrezzature scolastiche
- F-P Parcheggi
- F-FS Attrezzature sanitarie
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 0,25 mq/mq                   |
| Indice di copertura (IC):       | secondo i contenuti del P.A. |
| Indice di permeabilità:         | secondo i contenuti del P.A. |
| Altezza dell'edificio:          | secondo i contenuti del P.A. |

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).
- Dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione del percorso di fruizione paesaggistica di connessione al sistema fluviale; tali aree potranno essere collocate anche esternamente al perimetro del comparto.

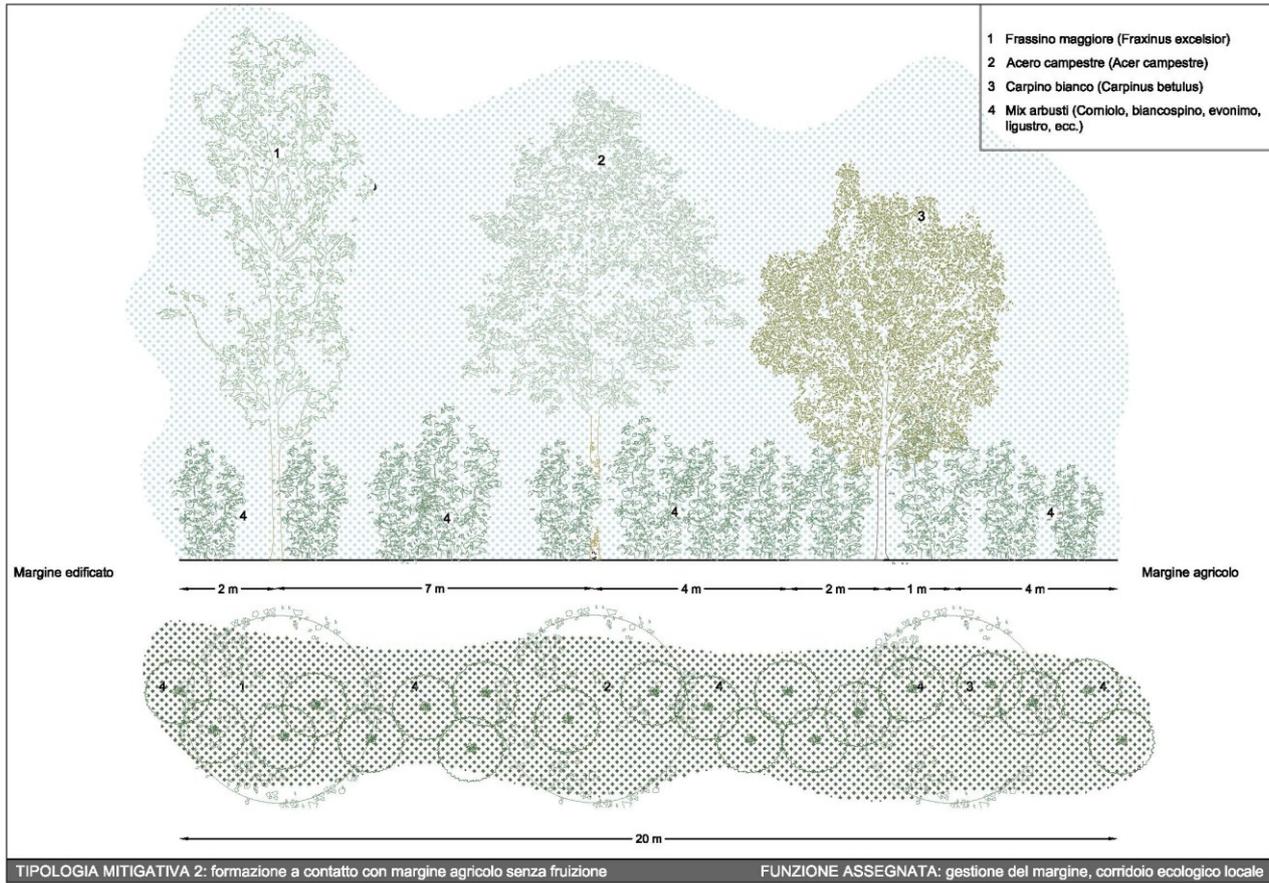
**E-Criteri di intervento**



- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di rafforzamento del corridoio lungo l'asse del fiume Chiese.
- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2 per la parte in affaccio sul margine agricolo ad ovest.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



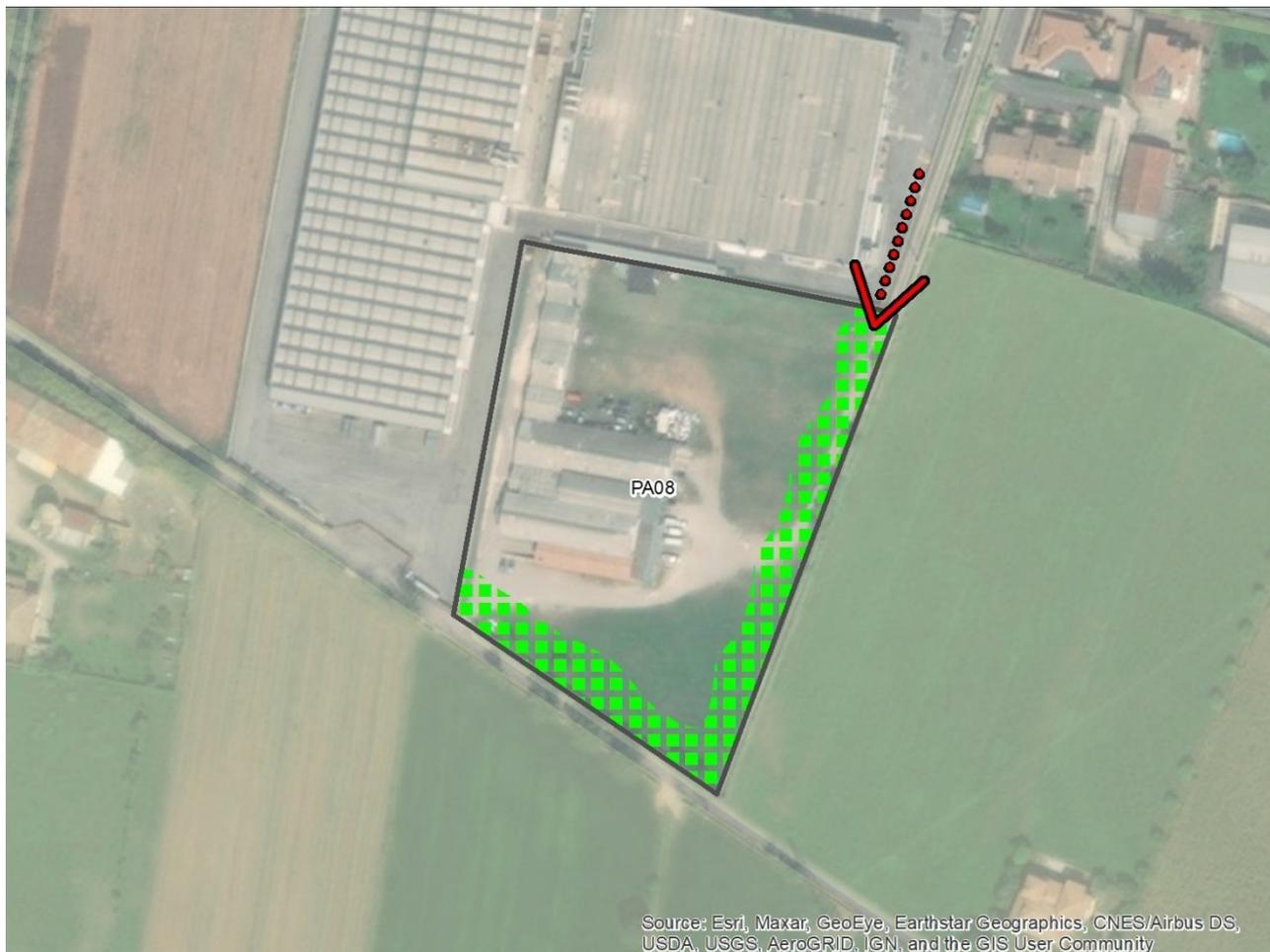
Tipologia mitigativa n. 2



## COMPARTO ATTUATIVO – PA08

Trattasi di comparto attuativo limitrofo ed accessibile da via Mantova. Gli interventi sono volti ad accogliere previsioni di carattere produttivo di completamento del contesto artigianale esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 13.755 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 10% della sl produttiva comunque per un max di 100 mq di sl (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo
- C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C7 Distributori di carburante
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq   |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq   |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq   |
| Altezza dell'edificio:          | 14,00 mt incrementabile a 15,50 mt in presenza di carroponte |

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

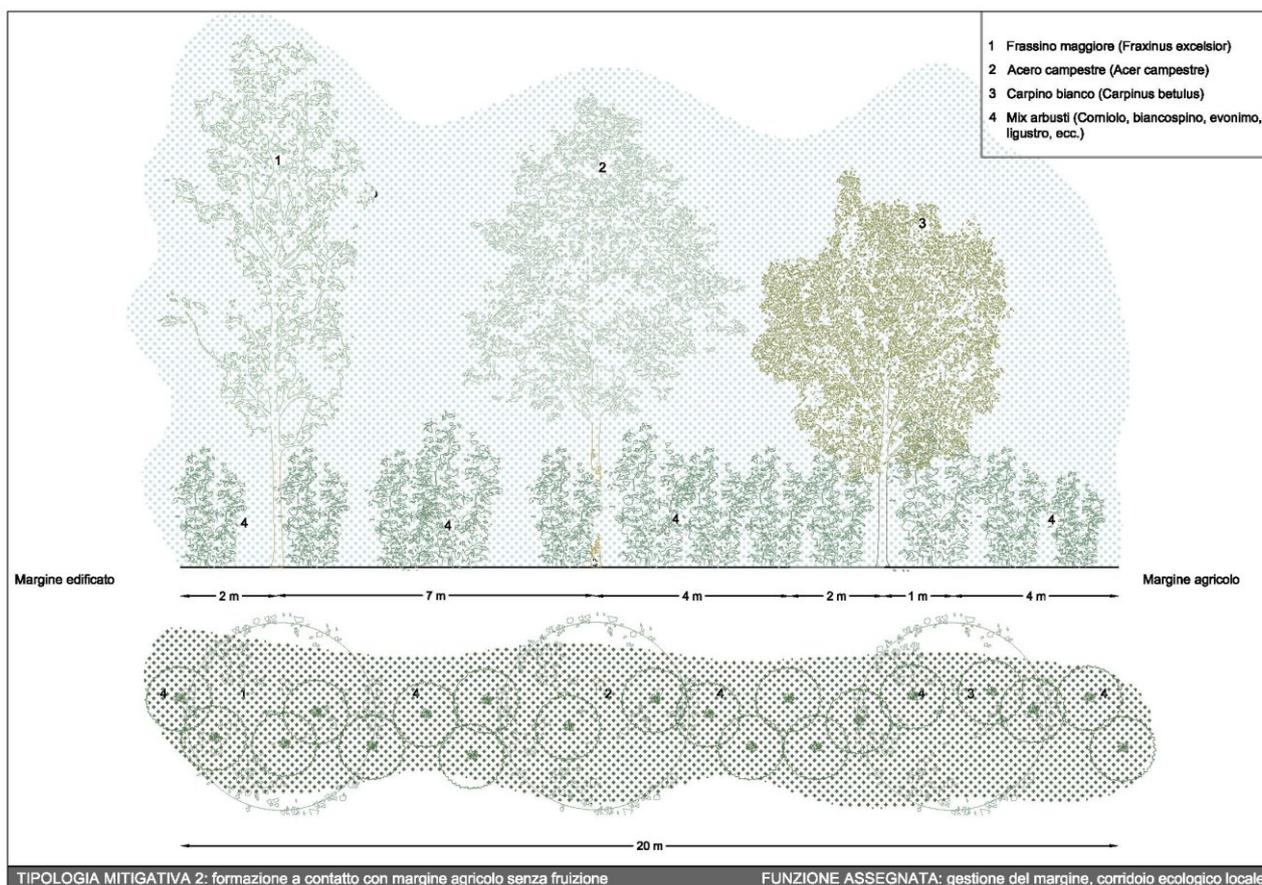
### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla principale via Mantova escludendo l'utilizzo della viabilità minore presente nel contesto in lato sud.

### F – Tipologia mitigativa prevista



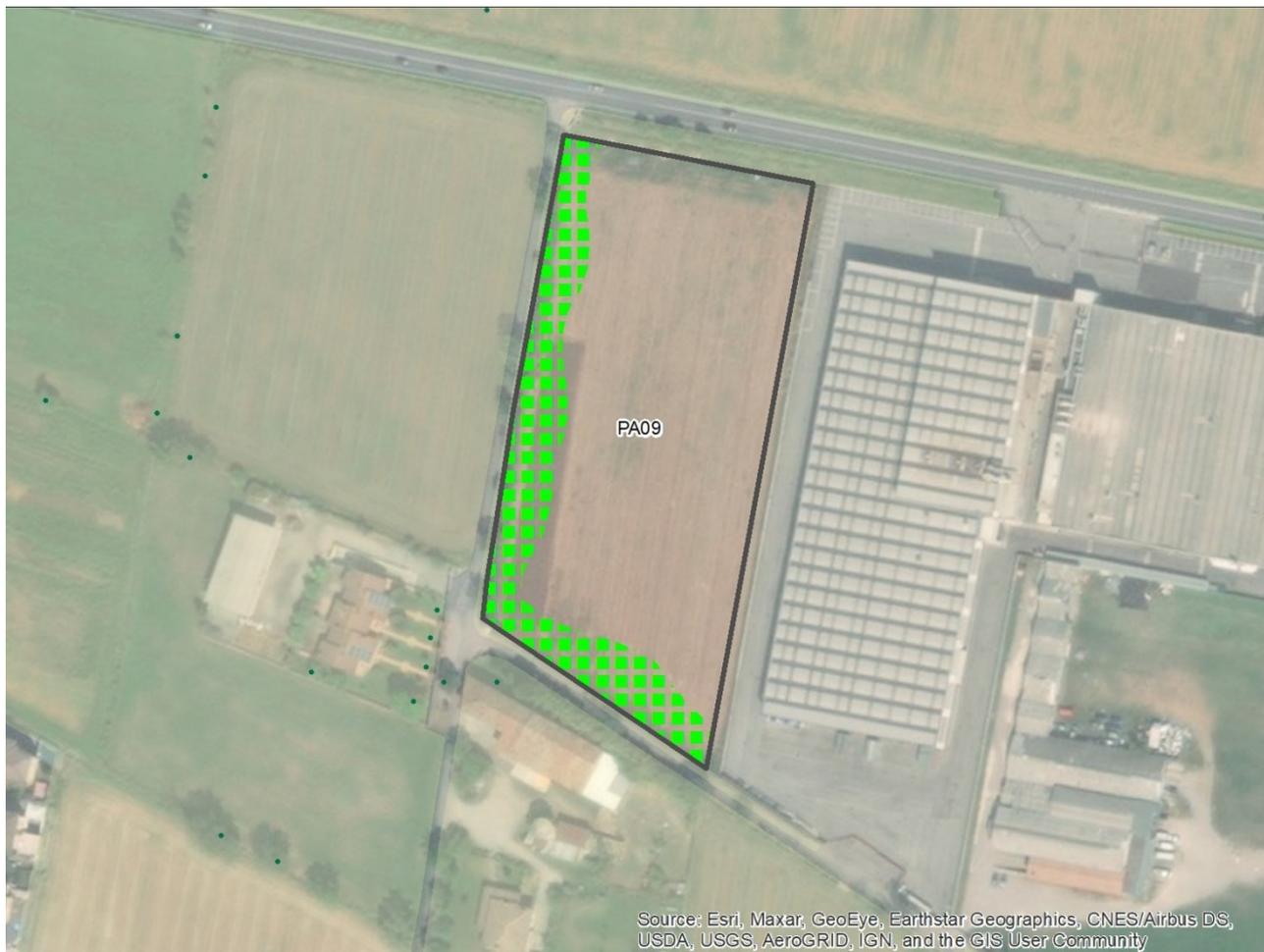
**Tipologia mitigativa n. 2**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA09

Trattasi di comparto attuativo sito su via Mantova di proprietà dell'amministrazione comunale. Gli interventi sono volti ad accogliere previsioni di carattere produttivo a seguito di potenziale alienazione delle aree.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 12.495 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva e comunque per un massimo di 100 mq di sl (ed al massimo per n.1 unico alloggio) e con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto :C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C7 Distributori di carburante
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq   |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq   |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq   |
| Altezza dell'edificio:          | 14,00 mt incrementabile a 15,50 mt in presenza di carroponte |

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

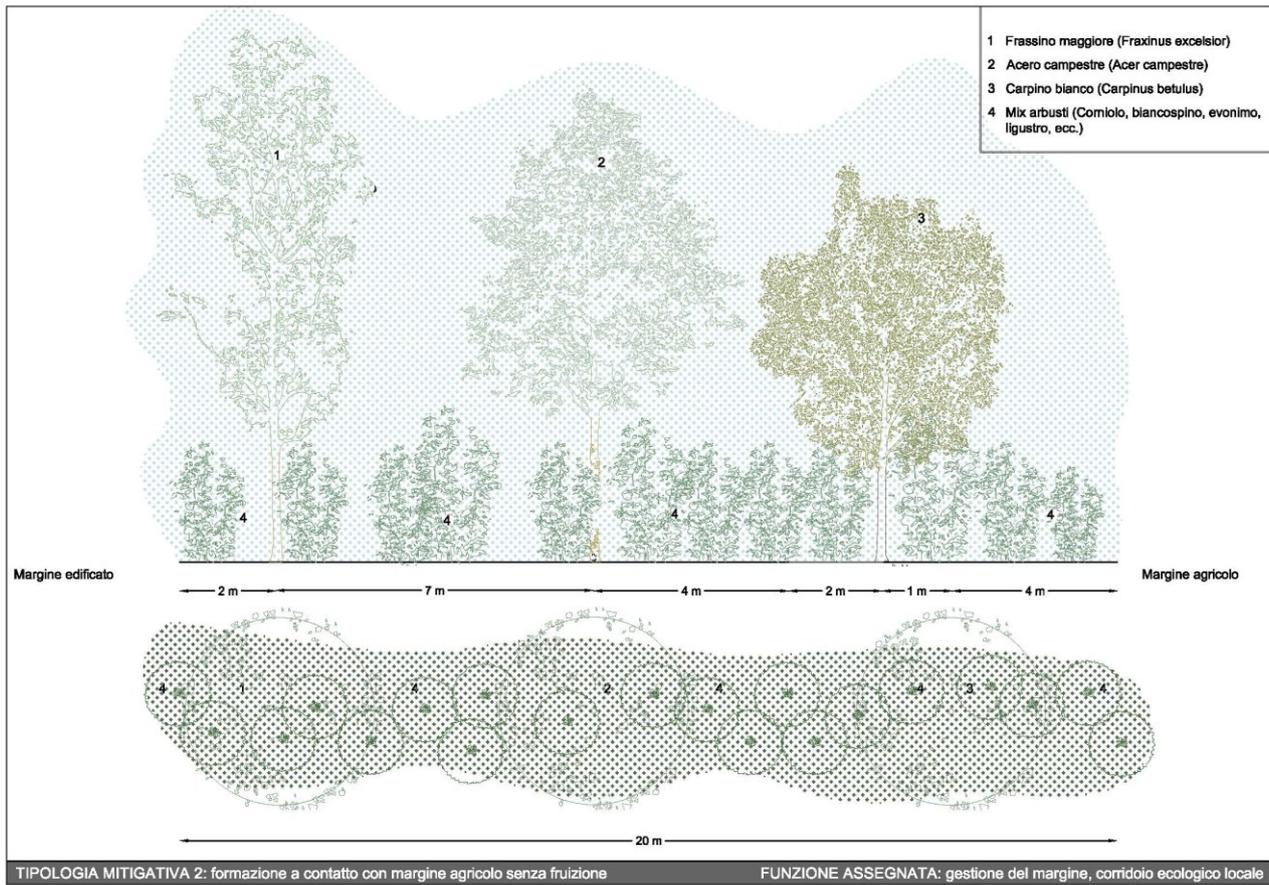


compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 2*



## COMPARTO ATTUATIVO – PA10

Trattasi di comparto attuativo sito tra via Felice Cavallotti e via Ugo Foscolo. La previsione è finalizzata alla riorganizzazione dell'attività economica esistente posta in lato nord del comparto.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 3.515 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali
- C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq                    |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq                    |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq                    |
| Altezza dell'edificio:          | come definito in sede di P.A. |

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di schermatura verso gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazione diversa dalla produzione.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 2*



## COMPARTO ATTUATIVO – PA11

Comparto attuativo la cui accessibilità dovrà avvenire da via Sigalina a Mattina. La previsione è finalizzata all’espansione della zona produttiva per l’inserimento di nuove attività economiche o l’ampliamento delle esistenti.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Accesso carrabile al lotto

**A-Superficie territoriale:** 32.988 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva e comunque per un massimo di 100 mq di sl (ed al massimo per n.1 unico alloggio) e con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto :C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq                    |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq                    |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq                    |
| Altezza dell'edificio:          | come definito in sede di P.A. |

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

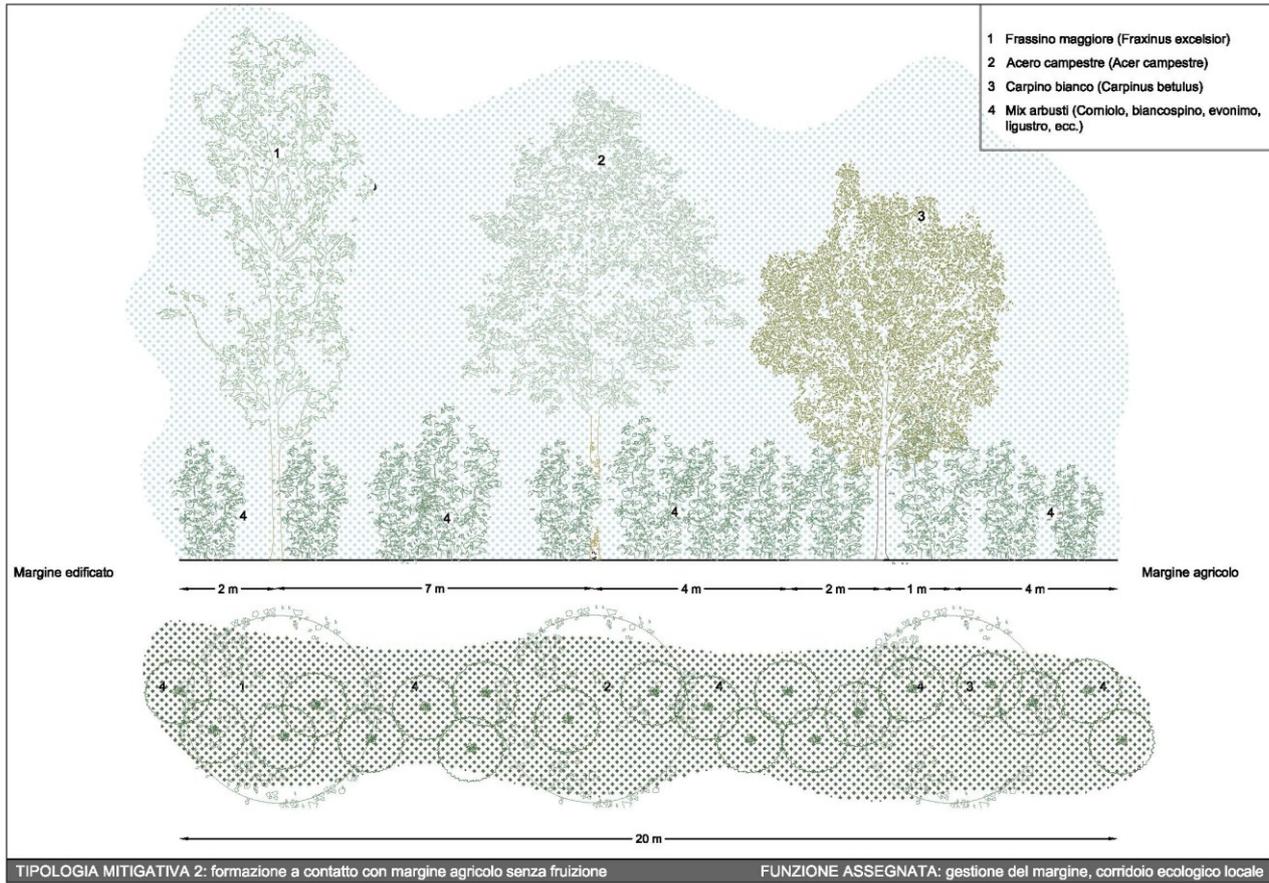


compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 2*



## COMPARTO ATTUATIVO – PA12

Comparto attuativo sito tra via F. Industriale e Via Primo Levi. La previsione è finalizzata alla all’espansione della zona produttiva per l’inserimento di nuove attività economiche o l’ampliamento delle esistenti.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
  -  Area destinata a verde pubblico
  -  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 16.467 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva e comunque per un massimo di 100 mq di sl (ed al massimo per n.1 unico alloggio) e con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto :C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq                    |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq                    |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq                    |
| Altezza dell'edificio:          | come definito in sede di P.A. |

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di schermatura verso gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazione diversa dalla produzione.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2.



- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



Tipologia mitigativa n. 2



## COMPARTO ATTUATIVO – PA13

Comparto attuativo sito su via Primo Levi. La previsione è finalizzata alla all’espansione della zona produttiva per l’inserimento di nuove attività economiche o l’ampliamento delle esistenti.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente

**A-Superficie territoriale:** 13.339 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva e comunque per un massimo di 100 mq di sl (ed al massimo per n.1 unico alloggio) e con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto :C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq                    |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq                    |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq                    |
| Altezza dell'edificio:          | come definito in sede di P.A. |

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



## COMPARTO ATTUATIVO – PA14

Trattasi di comparto attuativo localizzato su via Sant’Antonio inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale. La tipologia insediativa dovrà trarre un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente. Le aree sono inoltre potenzialmente connettibili con le attrezzature a servizi poste in lato sud e sud-est.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Opera viabilistica
-  Area di cessione





**A-Superficie territoriale:** 6.786 mq subA  
4.918 mq subB

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri esclusivamente con riferimento al subA**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64) con riferimento al comparto subA. Inoltre è prescritta la cessione dell'area identificata come subB e riconosciuta al mappale n.44 del foglio n.73 da destinare a pubblici servizi quale assolvimento del dovuto in termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

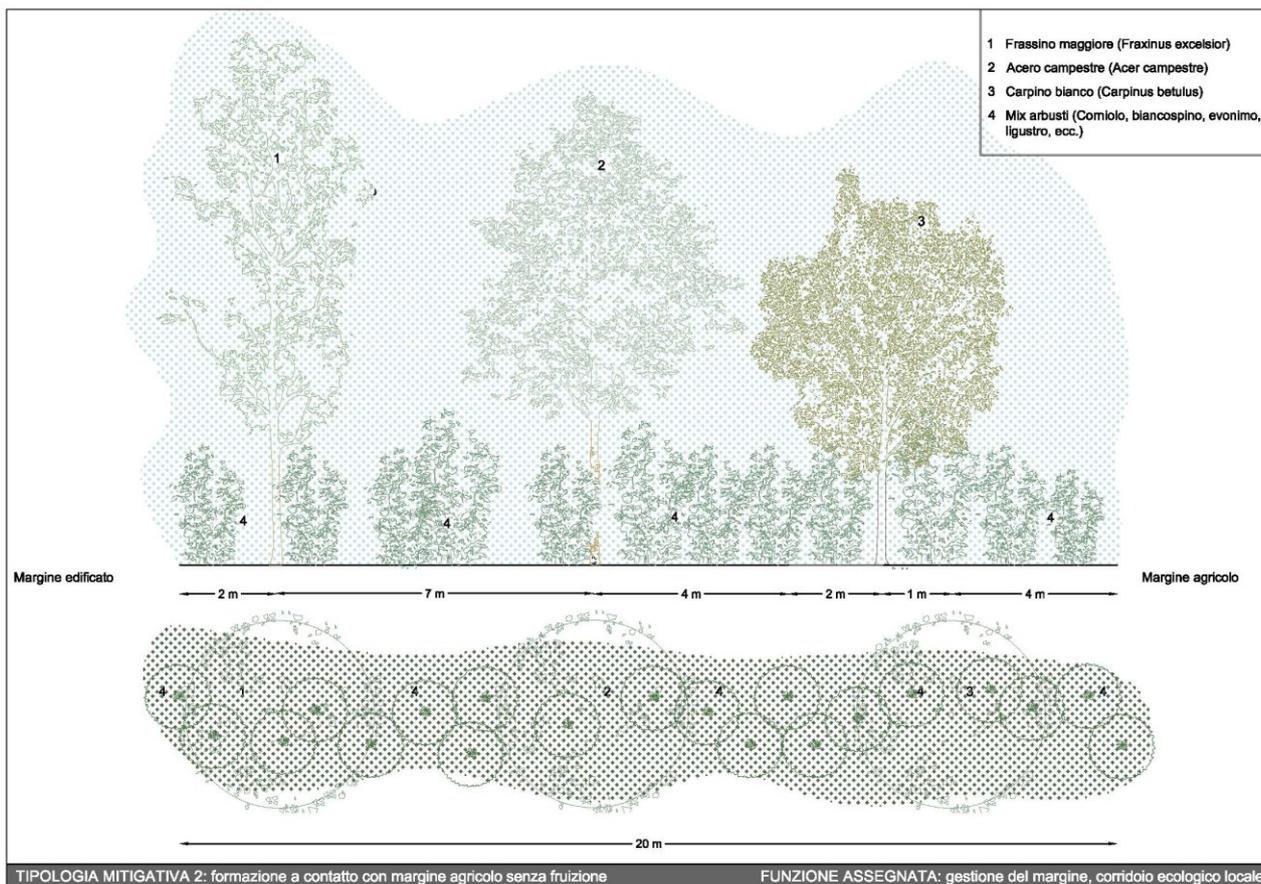
### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.



- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 2**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA15

Trattasi di comparto attuativo ricompreso tra via Giuseppe Ciotti e via Vittime delle Foibe inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale che si sviluppa ad oriente del nucleo antico principale del capoluogo comunale. Le aree sono inoltre potenzialmente connettabili con le attrezzature a servizi poste in lato est e nord.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 11.613 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| SL attribuita:          | 2.500 mq                 |
| Indice di permeabilità: | 0,30 mq/mq               |
| Altezza dell'edificio:  | come da proposta di P.A. |

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64). In termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65) si determina che gli stessi siano già stati assolti contestualmente alla cessione delle aree finalizzate alla realizzazione della caserma dei Carabinieri.

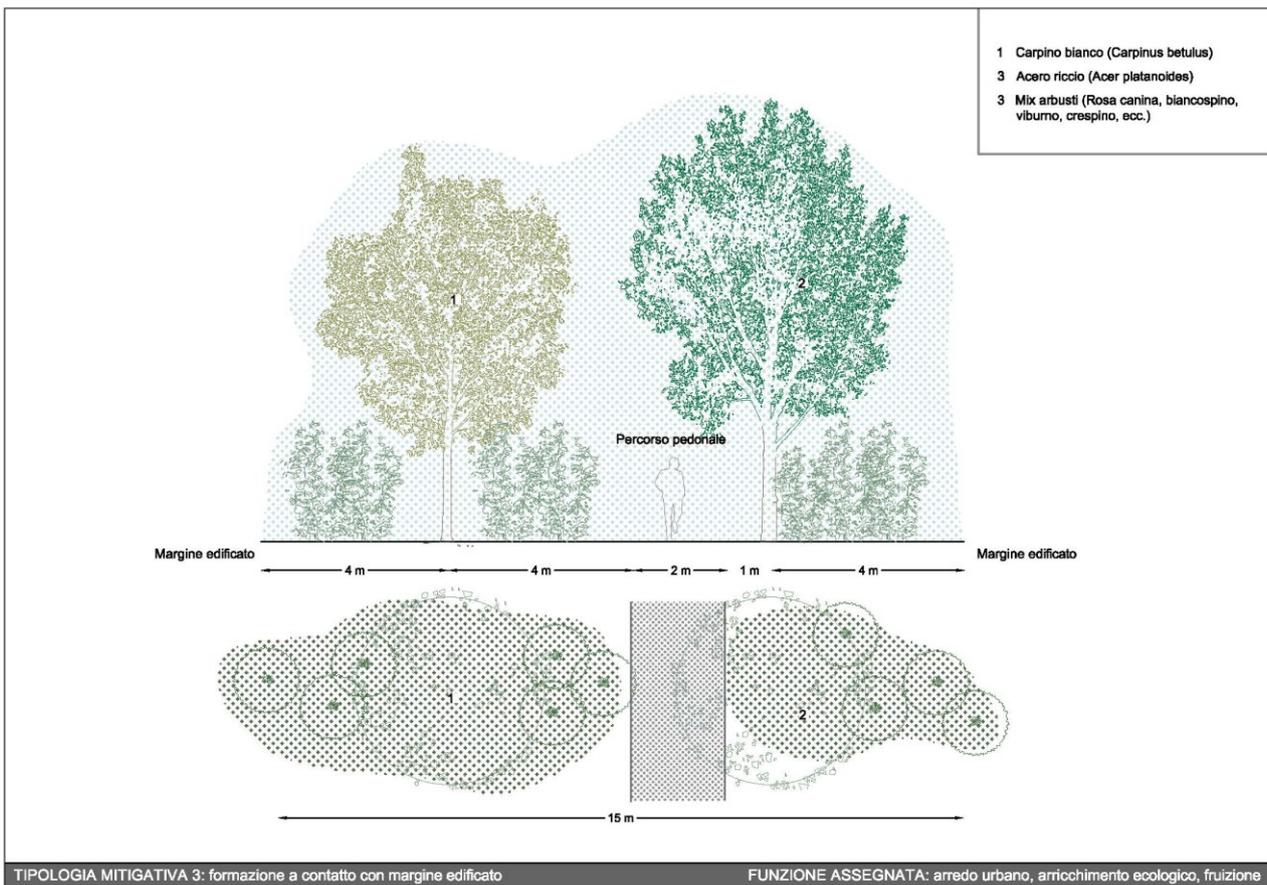
### **E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti più prossimi al comparto.
- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali

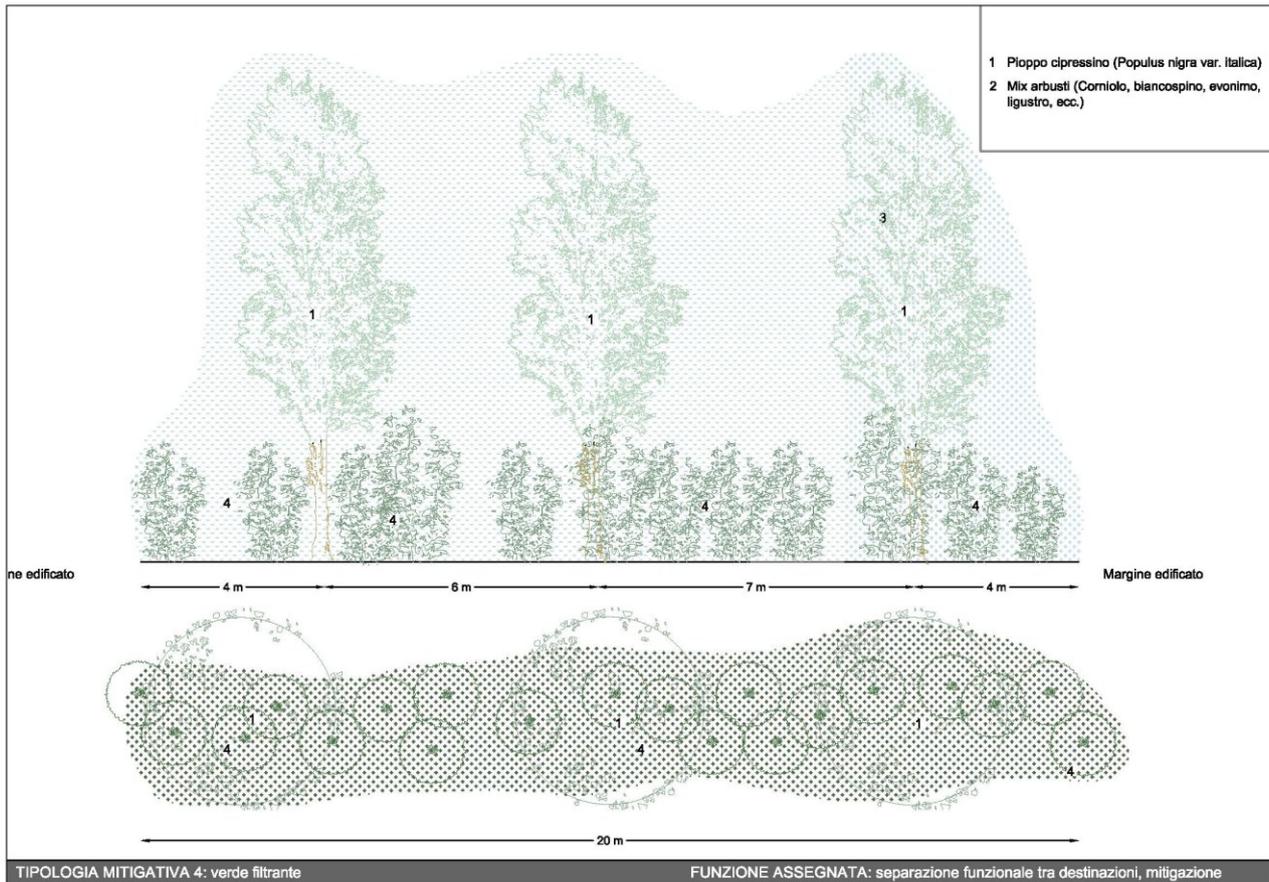
compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.3 per la parte in affaccio su via Giuseppe Ciotti e secondo la tipologia mitigativa n. 4 per la parte in affaccio sul compendio dell'ex Cascina Piccinelle.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- La presenza di un'area a servizi posta in lato est ed ovest riveste carattere strategico connesso ad eventuali nuovi punti di accessibilità alla stessa da prevedere in accordo con la pubblica amministrazione in sede di presentazione del P.A..

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 3**



**Tipologia mitigativa n. 4**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA16

Trattasi di comparto attuativo compreso tra via G. Falcone e via Venzaga inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Le aree sono inoltre potenzialmente connettibili con le attrezzature a servizi poste in lato est.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al lotto
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Area di cessione



**A-Superficie territoriale:** 23.119 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65). Inoltre è prescritta la cessione dell'area interna al comparto individuata in lato est da destinare a verde, per il gioco e lo sport quale assolvimento di quota parte del dovuto in termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

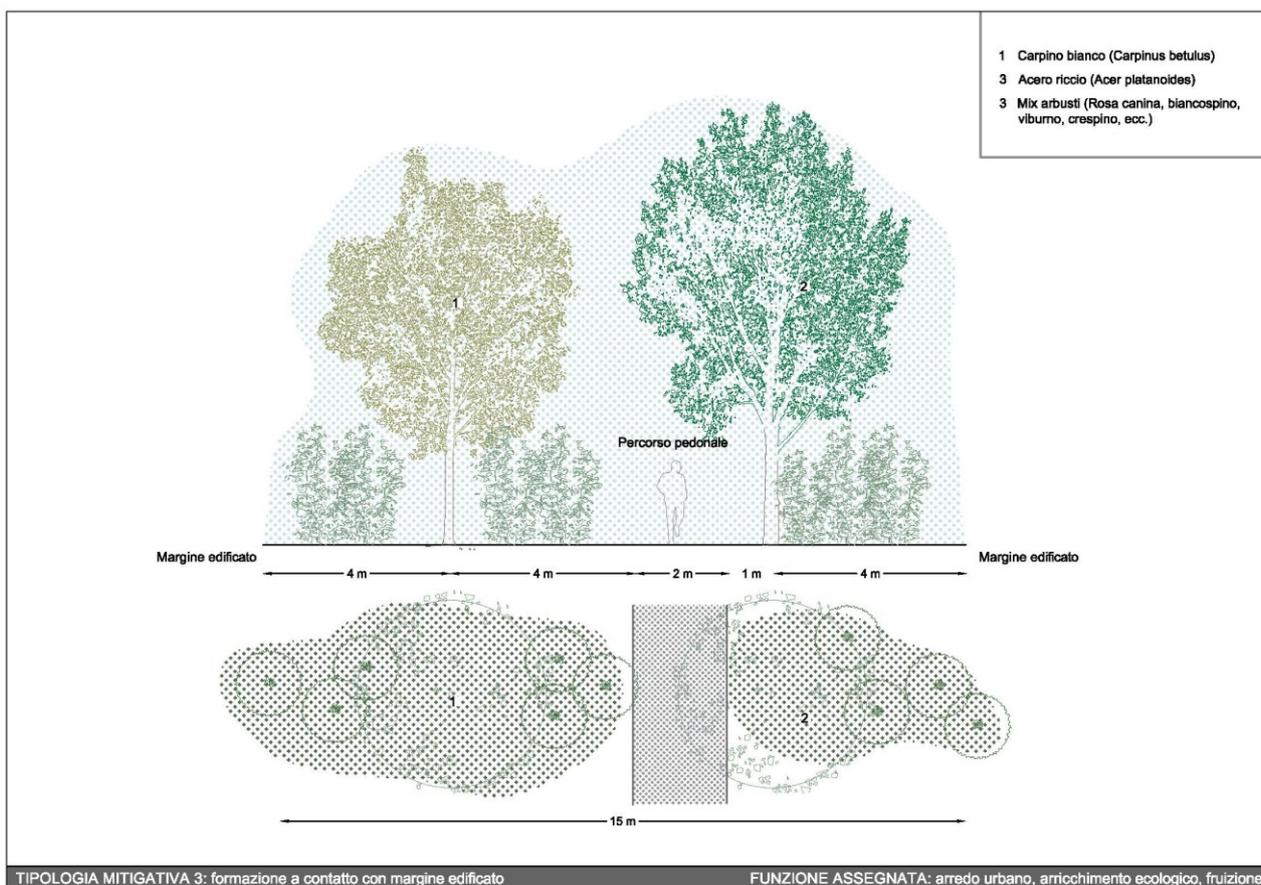
**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti più prossimi al comparto.



- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.3.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell’attuatore privato, sarà valutata l’adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 3**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA17

Trattasi di comparto attuativo localizzato a margine di un tratto della via Santa Scolastica inserito in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Area di cessione

**A-Superficie territoriale:** 3.495 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65). Inoltre è prescritta la cessione dell'area interna al comparto individuata in lato ovest da destinare a parcheggio pubblico/aree verdi quale assolvimento del dovuto in termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.



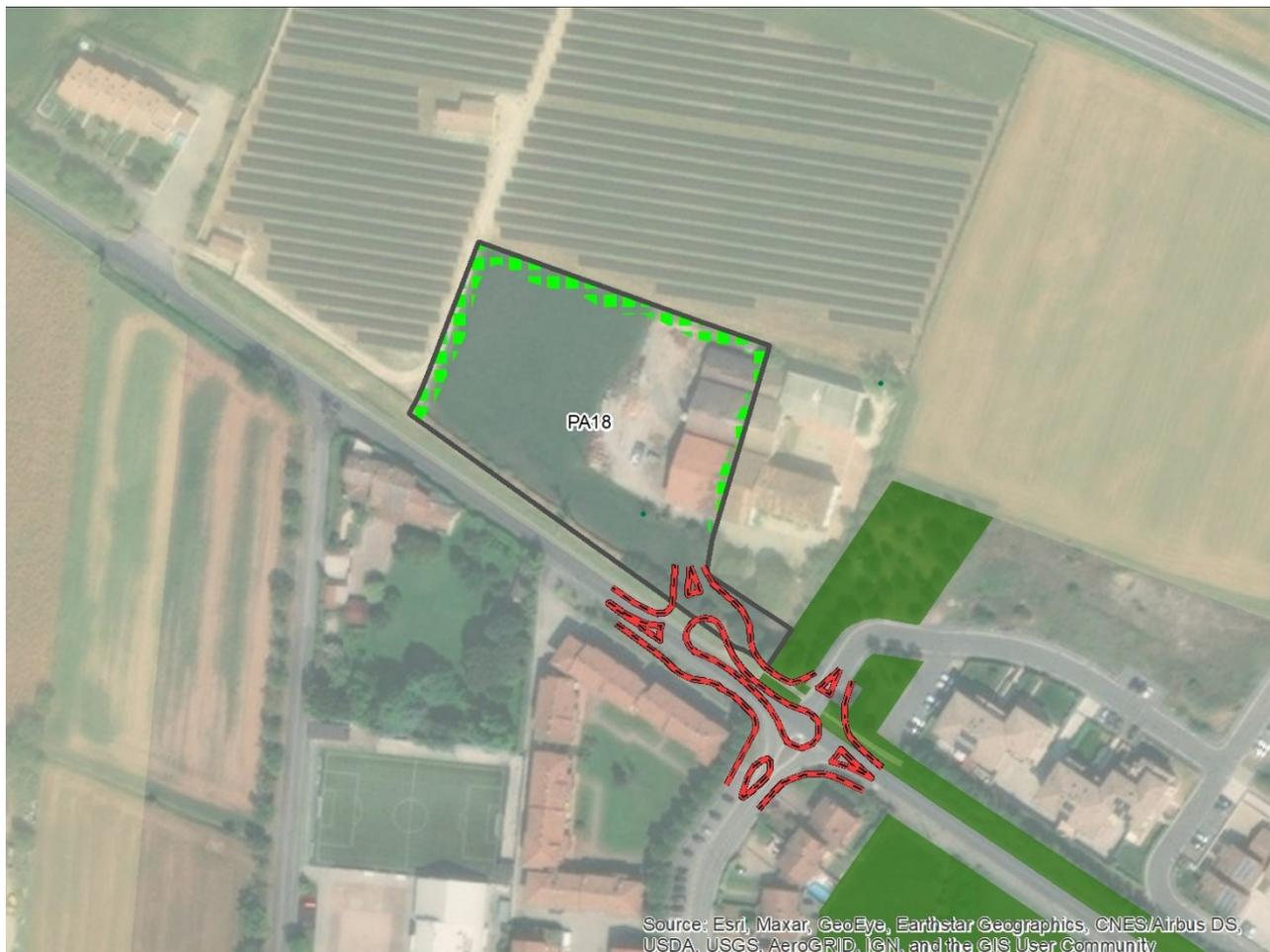
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



## COMPARTO ATTUATIVO – PA18

Trattasi di comparto attuativo sito in località Novagli. La tipologia insediativa dovrà riguardare un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Opera viabilistica



**A-Superficie territoriale:** 7.078 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.



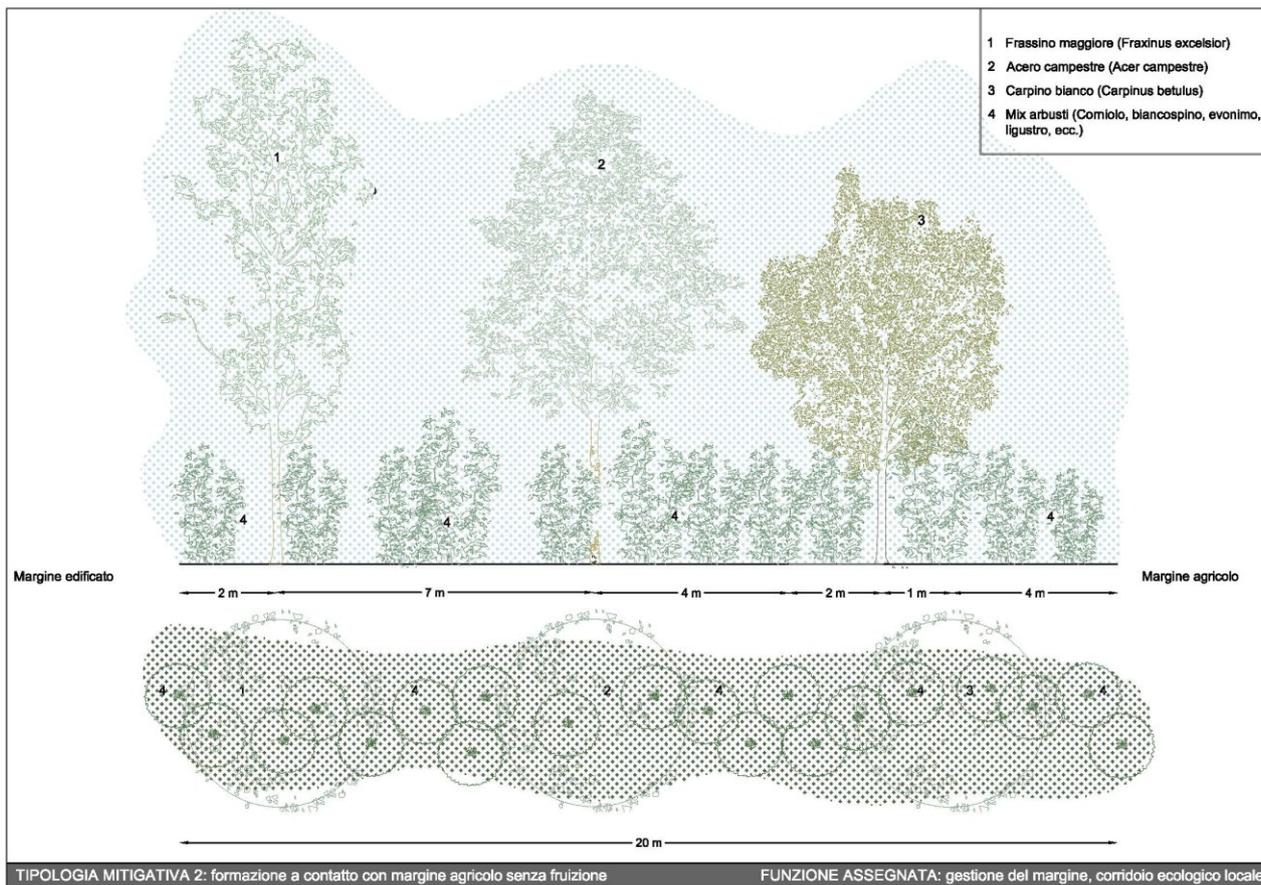
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano attuativo dovrà essere realizzato l'innesto a rotatoria anche prevedendo altre soluzioni alternative compatibili. Tale opera si configura come standard di qualità aggiuntiva.



F – Tipologia mitigativa prevista



**Tipologia mitigativa n. 2**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA19

Trattasi dell'area interessata dal servizio scolastico privato "Scuola Kolbe", per la quale lo strumento urbanistico prevede la possibilità di ampliamento finalizzato al potenziamento delle funzioni scolastiche.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente



**A-Superficie territoriale:** 7.930 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-P Parcheggi

F-SP Attrezzature sportive

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

SL definita per ampliamento (in aggiunta alla SL esistente): 1.500 mq

Indice di permeabilità: 0,10 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

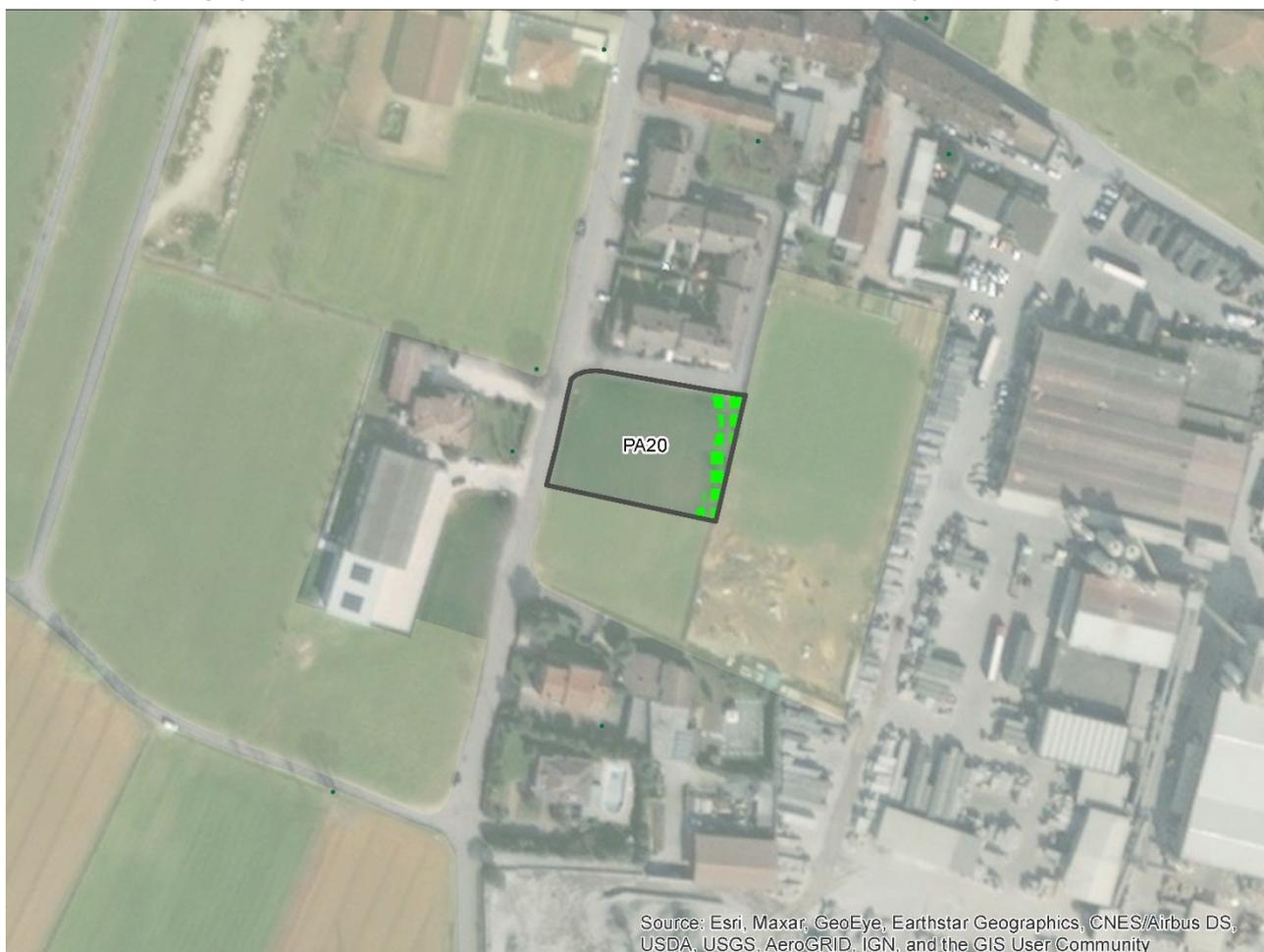
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di accesso alle aree.



## COMPARTO ATTUATIVO – PA20

Trattasi di comparto attuativo sito in località Novagli con l’obiettivo di compattare le porosità del tessuto consolidato. La tipologia insediativa dovrà traguardare un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
  -  Area destinata a verde pubblico
  -  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 1.971 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

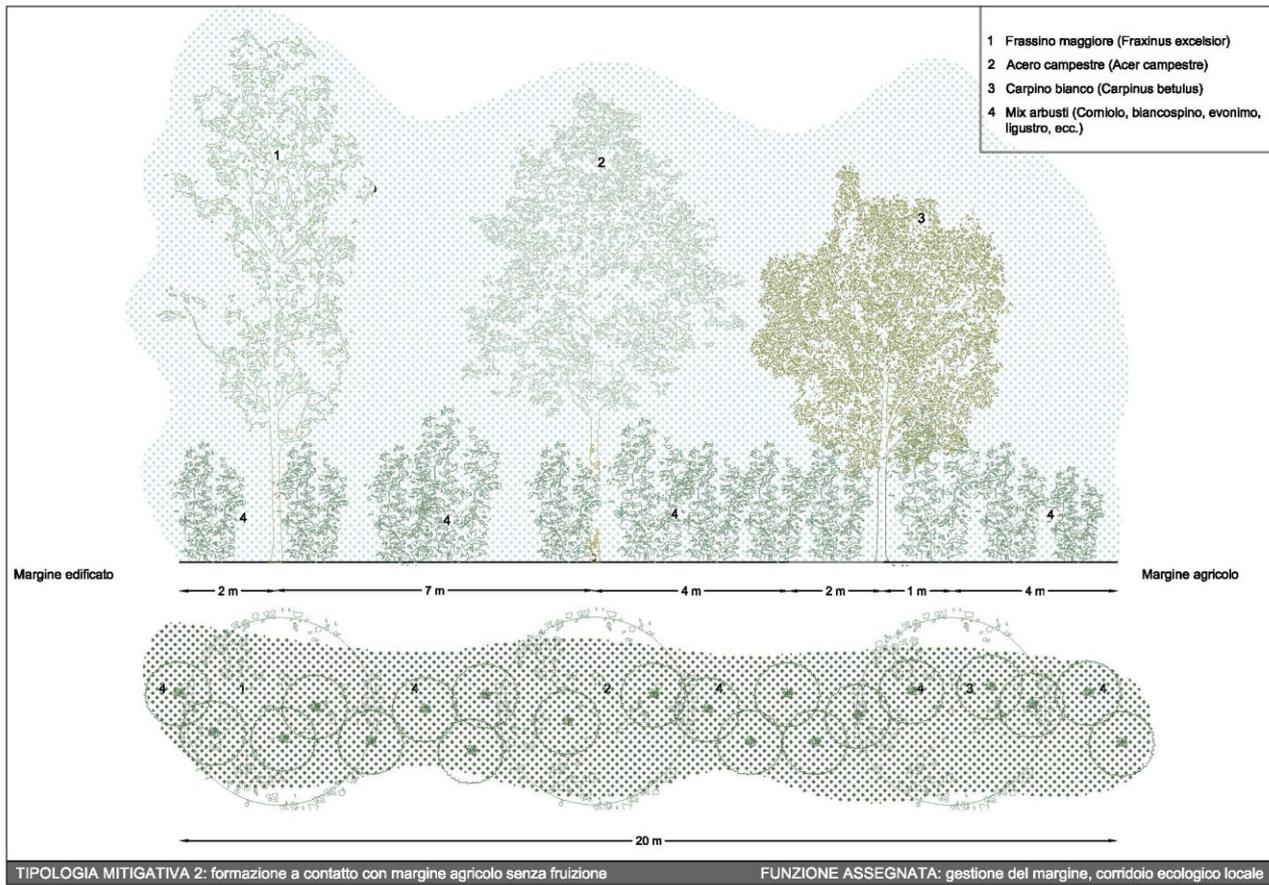
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.



- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



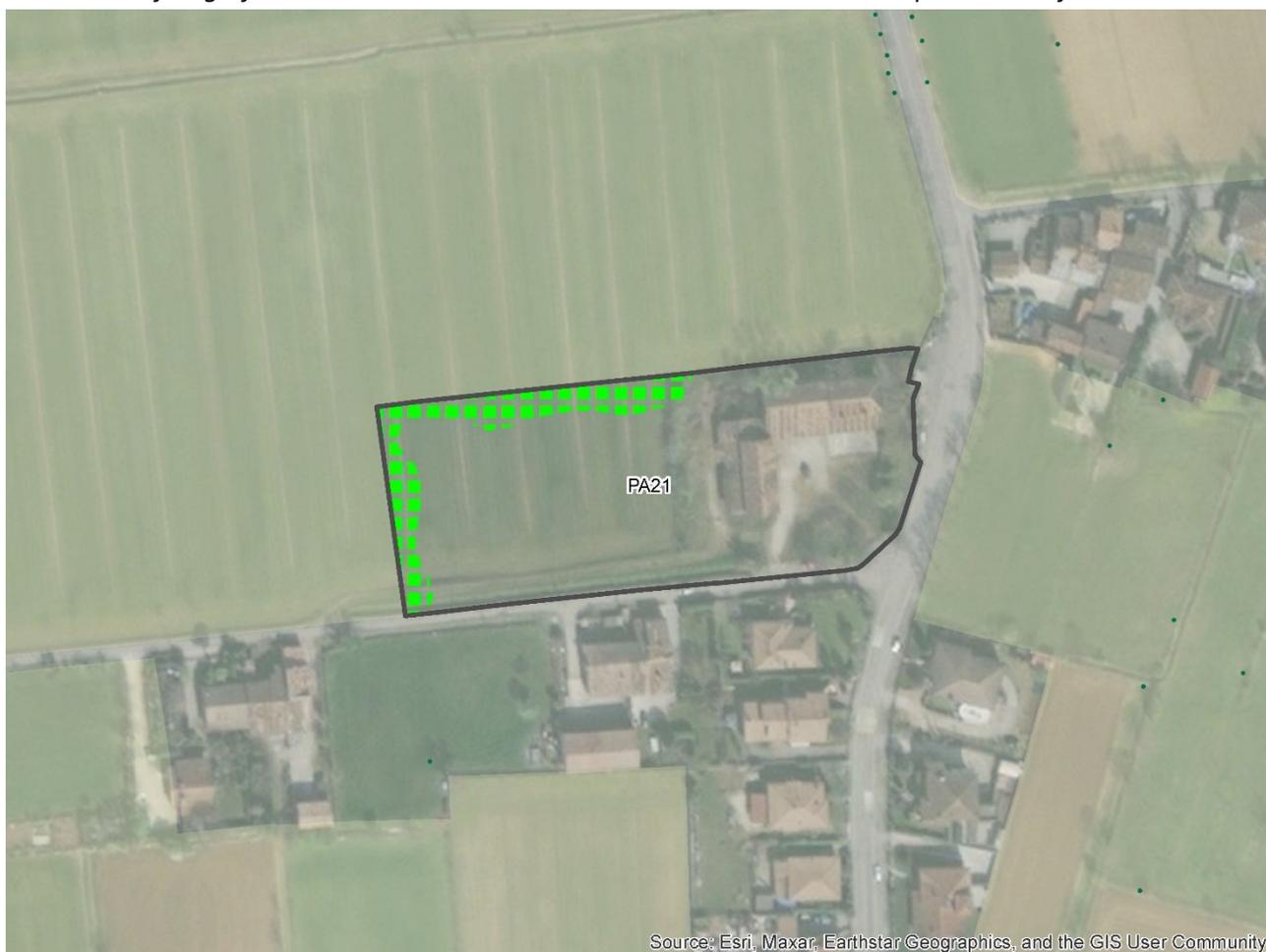
**Tipologia mitigativa n. 2**



## COMPARTO ATTUATIVO – PA21

Trattasi di comparto attuativo sito in località Santellone che risulta già in parte interessato dalla presenza di un fabbricato rurale dismesso. La tipologia insediativa dovrà trarre un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
  -  Area destinata a verde pubblico
  -  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo

**A-Superficie territoriale:** 10.000 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005) da sottoporre a specifica V.A.S. integrativa;
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto in relazione alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali



compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 per la parte in affaccio sul margine agricolo.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 2*



## Art. 49 CAVE - AMBITI INTERESSATI DA ATTIVITÀ ESTRATTIVE

### 1. Obiettivo del piano

- 1.1 Sono ambiti paesaggisticamente degradati, inseriti in contesti agricoli efficienti e produttivi o contigue ad ambiti con vocazione insediativa, interessate da attività di cava di inerti e loro contesti. Sono aree conformi al Piano Provinciale Cave, soggette una volta esaurite al ripristino ambientale e paesistico. I recuperi e i ripristini degli ambiti degradati interessati da attività estrattive in esaurimento o dismesse dovranno essere finalizzati alla ricomposizione di un nuovo contesto ambientale ed alla tutela delle risorse idriche dell'area mediante piano di recupero ambientale.
- 1.2 Per gli ATE 43, ATE 44 e ATE 45 il Piano Cave, terminate le escavazioni, ne prevede il recupero insediativo. Con la presente disciplina viene stabilito che per tali comparti è consentito il recupero delle aree per insediamenti di tipo produttivo secondo la disciplina prevista per gli ambiti produttivi industriali artigianali di cui al precedente Art. 46 con "IF" e "IC" ridotti dell'80%. Gli interventi di riconversione produttiva aventi superfici fondiarie superiori a 10.000 mq o comunque gli interventi comportanti nuova edificazione superiori a 500 mq di superficie coperta sono sottoposti a preventiva approvazione di Piano Attuativo. In sede di convenzione oltre alla dotazione ordinaria di aree a standard pubblico (Art. 64) dovranno essere corrisposte le quote di dotazione aggiuntiva per servizi pubblici di cui all'Art. 65.
- 1.3 Per l'ATE 46, ultimate le escavazioni, è consentito il recupero per finalità ludico ricreative. Le azioni di Piano si prefiggono l'obiettivo di una elevata fruibilità del sito attraverso l'inserimento di attività quali a titolo esemplificativo la pesca sportiva, il canottaggio, percorsi ciclopeditoni e naturalistici, aree fitness attrezzate, aree gioco ecc. I progetti di recupero potranno essere attuati anche mediante la realizzazione di strutture di servizio connesse ad attività ricettive con una SL non superiore di 1.500 mq.
- 1.4 In via generale, coerentemente con quanto disposto ai commi precedenti, per gli interventi di recupero degli ambiti interessati da aree di cava o aree per attività estrattive si richiamano i contenuti di cui agli elaborati della Rete Ecologica Comunale e Provinciale.
- 1.5 All'interno dell'ATEg 43 il Piano prevede la formazione di ambiti boscati. Tali aree sono soggette a vincolo espropriativo il cui termine decorrerà dalla data di cessazione della cava con la decadenza stabilita nel Piano Cave o con l'esclusione delle aree dallo stesso.
- 1.6 I disposti di cui ai precedenti punti non si applicano alle aree in ampliamento del nuovo Piano Cave approvato con D.C.R. n.XII/253 del 23/01/2024, ma sono da intendersi esclusivamente cogenti per gli areali appartenenti al Piano cave previgente approvato con D.C.R. n.VII/1114 del 25/11/2004.

## Art. 50 DISCARICHE

1. Sono ambiti interessati da pregresse attività di smaltimento rifiuti. Entro i limiti normativi definiti dalle disposizioni di settore per le aree indicate con la sigla **NS01, NS02, NS03 e NS04**, previa valutazioni di compatibilità ambientale, viene stabilita la possibilità di riutilizzo delle aree per destinazioni, indici e parametri compatibili con la zona P - AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI di cui all'Art. 46. L'attuazione dei progetti di recupero potrà avvenire previa presentazione di Piano Attuativo, da sottoporre a specifica VAS o Verifica di VAS, attraverso il quale saranno determinate le modalità di assolvimento della dotazione dei servizi pubblici ordinari di cui all'Art. 64 nonché di quelli qualitativi di cui all'Art. 65. I progetti dovranno inoltre dimostrare compatibilità in tema di inserimento paesaggistico, attuazione dei progetti di rete ecologica comunale e incidenza in tema di carichi sul traffico, dovranno inoltre tenere conto anche delle eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, delle interferenze con



il corpo rifiuti e con l'eventuale copertura o con i presidi della discarica, e si ritiene che debbano essere fatte delle verifiche di stabilità in relazione alla destinazione d'uso prevista.

## Art. 51   DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

1. La destinazione d'uso di cui al gruppo C7 distributori di carburante è ammessa solo su area confinante con la sede stradale.
2. L'impianto di nuove stazioni di servizio per distribuzione di carburanti è ammesso, oltre che nelle zone riportate nelle presenti NTA, anche nelle fasce di rispetto stradale, limitatamente alla funzione prevalente di cui al presente articolo, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
3. Le costruzioni fuori terra sono ammesse nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati aventi carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle norme di zona:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Indice edificabilità fondiaria (IF): | 0,40 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):            | 0.20 mq/mq |
| Indice di permeabilità:              | 0.15 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:               | 7,50 mt    |
- 3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra.
4. Il perimetro deve essere definito con filari di alberi o di arbusti sempreverdi alti m. 3,00 che costituiscano mitigazione verde;
5. I tunnel di lavaggio, quando coperti, costituiscono superficie lorda e coperta.
6. Le pensiline di protezione degli impianti e delle colonnine di distribuzione, anche se sostenute da pilastri, non costituiscono né superficie coperta né superficie lorda e sono soggette a rilascio di idoneo titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa edilizia in materia.
7. Per gli impianti esistenti non è consentito ridurre l'area, anche se dismessa, già utilizzata quale stazione di servizio per erogazioni di carburanti od attività connesse, per realizzare nuove costruzioni con destinazioni diverse, pur se compatibili con la specifica destinazione di zona urbanistica. La riconversione funzionale è consentita solo se estesa a tutta l'area già utilizzata quale stazione di servizio, previa procedura di bonifica in applicazione delle norme vigenti.
6. Sono compatibili con l'attività di distribuzione di carburanti le destinazioni B9.2 Pubblici esercizi per somministrazione di cibo e bevande e C1 esercizio di vicinato.
7. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legge regionale 2 Febbraio 2010 n.6 e dai successivi provvedimenti attuativi.
8. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.



## TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO

### Art. 52 AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI

#### 1. Obiettivo del piano

- 1.1 Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 ponendosi come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.3 Tali aree sono destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, n.12 secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per la costruzione/installazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole ed per alla conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei suoi famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali agricoli di cui al comma 1 della l.r. 12/05 è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso l'esecuzione di interventi attivabili sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze prescritte dalla normativa di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione agricola dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici familiari
- E3.2 allevamenti zootecnici non familiari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo sono le seguenti:



C6 esercizio di spaccio aziendale

F-P Parcheggi

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 3. Indici e parametri

Indice di edificabilità Fondiaria (IF) relativo alla destinazione d'uso E1 residenza agricola:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.;

Indice di copertura (IC): relativo alla destinazione d'uso E2 attrezzature e infrastrutture produttive agricole. E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non familiari;

10% dell'intera superficie aziendale;

20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;

40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza dell'edificio:

10,50 m fatta salva la possibilità di mantenere le altezze preesistenti;

3.1 Per le aziende agricole esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T(28/06/2013) i gli indici ed i parametri edificatori sopra riportati sono incrementati del 20%. 3.2 Per quanto attiene ai profili igienico-sanitari si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TITOLO III Cap.X Approvato con D.C.C. n. 38 del 22/06/2006.

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22 delle presenti N.T.A., nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura";

4.2 Tutti gli interventi di trasformazione consentiti entro queste aree, sia relativi agli edifici residenziali agricoli, per attrezzature e infrastrutture produttive agricole relativi al territorio agricolo, dovranno attenersi ai seguenti criteri di progettazione e di modalità di intervento:

- a) la progettazione dei nuovi edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto delle caratteristiche degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento; in sede di rilascio di permesso di costruire il Comune può prescrivere allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della circolazione pubblica e privata;
- b) il mantenimento e la conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- c) il mantenimento e la conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- d) il mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei con visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;



- e) è vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura o l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dal Comune;
- f) è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti e/o spianamenti che comportino l'asportazione di materiali. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione all'Amministrazione Comunale anche di una relazione tecnico- agronomica e del relativo progetto di intervento;
- g) particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi degli edifici sia residenziali agricoli sia funzionali all'esercizio dell'attività agricola, al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.

## **5. Norme particolari**

### **5.1 Centri ippici**

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione agricola e l'ampliamento degli edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, finalizzati alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

### **6. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo**

Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 55 delle presenti norme.

## **Art. 53    AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESAGGISTICA APPARTENENTI AL “PARCO DEL FIUME CHIESE E DEI COLLI MORENICI”**

### **1. Obiettivo del piano**

- 1.1 Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale - paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria per ampliamenti delle aziende esistenti, ovvero in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui agli articoli 59 e 60 L.R. 12/2005, per le quali il Piano persegue la tutela, il recupero e la valorizzazione.
- 1.2 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

### **2. Disposizioni specifiche**

- 2.1 In tale ambito è consentito l'utilizzo delle strutture preesistenti per destinazioni agricole; sono inoltre consentiti gli ampliamenti delle attività agricole insediate (non strettamente intesi come ampliamenti fisici dei fabbricati ma qualunque edificazione ricadente all'interno del compendio edificato aziendale), il tutto secondo gli indici, destinazioni, parametri e disposizioni di cui all'Art. 52 “ambiti agricoli produttivi”, ivi comprese le disposizioni particolari di cui al comma 5.1 dello stesso. Non è consentita la nuova



costruzione finalizzata all'insediamento di nuove aziende agricole.

### **3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo**

3.1 Fatte salve le possibilità di cui al precedente comma 2.1, per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 55 delle presenti norme.

## **Art. 54 AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA CONNESSI AL SISTEMA DELLO SVILUPPO AEROPORTUALE**

### **1. Obiettivo del piano**

1.1 Tale zona è tutta all'interno del perimetro del P.T.R.A.M. approvato con Delibera di Consiglio Regionale 6 dicembre 2011 – n. IX/298 pubblicata sul B.U.R.L. serie ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2011, ed interessa la fascia contornante il sedime aeroportuale inglobando sostanzialmente l'areale individuato quale "Ambito territoriale T-2: aree per lo sviluppo aeroportuale" nella tavola 8 – organizzazione territoriale e di cui all'art. T.3.2 delle NTA del Documento di Piano del P.T.R.A.M.

1.2 Rappresenta una risorsa che viene preservata perché possa permanere a disposizione della pianificazione dettagliata da attivare mediante opportuna variante al PGT, o anche mediante Accordo di Programma, per consentire la realizzazione diretta od indiretta delle previsioni inserite nel futuro progetto di sviluppo dell'aeroporto, una volta approvato dall'ENAC, e delle previsioni delle attività aventi interesse sinergico con lo sviluppo prefigurato della struttura aeroportuale.

1.3 La sua posizione strategica rispetto alle aree del sedime aeroportuale, impone la conservazione integrale dei caratteri agricoli al fine di svolgere nella fase transitoria la funzione di una zona cuscinetto di salvaguardia del futuro potenziamento dell'aeroporto.

### **2. Disposizioni specifiche**

2.1 Per tali aree è consentito, laddove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni permanenti dello stato di fatto.

2.2 Per gli edifici esistenti in tale ambito vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità di intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro-risanamento conservativo.

2.3 Oltre quanto stabilito dal precedente comma 2.2 per le aziende agricole esistenti alla data di approvazione del P.T.R.A.M., caratterizzate dalla presenza di attività agricola in essere, sono ammessi ampliamenti da realizzarsi nelle aree in prossimità alle esistenti strutture secondo le potenzialità edificatorie stabilite dell'Art. 52.

2.4 Fatta eccezione per i casi di cui al precedente comma 2.3 la potenzialità edificatoria prevista ai sensi dell'Art. 52 della presente normativa è riconosciuta per gli ambiti di cui al presente articolo, a condizione che sia trasferita su proprietà ricadenti nella zona agricola produttiva o di salvaguardia di cui agli articoli 52 e 53. È consentita la creazione di manufatti non costituenti (superficie lorda, coperta o volume) al solo scopo del mantenimento del sistema irriguo e dei tracciati stradali campestri al fine di non ostacolare la continuità della conduzione agricola del fondo.

### **3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo**

3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all'Art. 55 delle



presenti norme.

#### **4. Disposizioni di carattere prevalente per le aree ricadenti all'interno dell'areale A del P.T.R.A. di Montichiari**

4.1 Le disposizioni di carattere prescrittivo disciplinate dal Piano Territoriale Regionale d'Area di Montichiari in contrasto con le presenti norme assumono carattere di prevalenza.

### **Art. 55 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA**

#### **1. Obiettivo del piano**

1.1 Oltre agli immobili già individuati nelle tavole di Piano con apposita perimetrazione e simbologia grafica nonché per gli immobili già assentiti con destinazione d'uso extra-agricola, sono classificabili come edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola quelli che da documentazione comprovata ed asseverata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola, per i quali la presente disciplina ne prevede la possibilità di riconversione verso destinazioni compatibili con l'ambito agricolo. L'obiettivo del piano riguarda esclusivamente la riconversione unitaria degli interi compendi agricoli al fine di evitare situazioni di incompatibilità tra le funzioni già insediate e di previsione.

1.2 Per gli immobili non adibiti all'attività agricola di cui al comma precedente, in termini di aree di pertinenza valgono le disposizioni particolari di cui al Regolamento Edilizio afferenti agli edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentita la realizzazione di nuove strade di accesso carraie al servizio delle nuove unità derivanti anche da frazionamenti. Tali superfici non concorreranno alla definizione di quanto stabilito al capoverso precedente in termini di aree di pertinenza.

1.3 Le disposizioni del presente articolo prevalgono rispetto alle norme di zona.

#### **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

B1 Strutture ricettive alberghiere

F-SA aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-ST Servizi e impianti tecnologici

F-P Parcheggi

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.



2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.5 Fermo restando quanto disciplinato dalle presenti norme è comunque sempre ammessa la possibilità di riconvertire gli immobili alla destinazione agricola. Per tali fattispecie si applicheranno le norme di zona nelle quali gli edifici ricadono.

### 3. Modalità di intervento

3.1 Fatte salve le disposizioni particolari di cui al successivo **comma 5**, per gli immobili comprovati da titolo edilizio come non agricoli alla data di approvazione delle presenti norme sono consentite le modalità di intervento di cui decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 art.3 lettere a, b, c, d con inoltre la possibilità di incremento una-tantum del 20% della SL esistente o autorizzata per finalità connesse alla promozione di interventi di rigenerazione urbana.

3.2 Per gli immobili classificabili come non più adibiti ad attività agricola in forza del requisito temporale di cui al comma 1 (5 anni di dismissione) sono consentite modalità di recupero attraverso interventi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 art.3 lettere a, b, c, d entro i limiti e le condizioni di seguito stabilite:

#### 3.2.1. Riconversione di cascinali ed edifici di interesse storico tipologico

##### Limiti al recupero della S.L. per destinazioni d'uso di cui ai commi 2.1 e 2.2:

- Superficie Totale (STOT) preesistente con incremento una tantum pari al 20% della Superficie Totale Autorizzata.

#### 3.2.2. Riconversione di edifici non storici già autorizzati come residenza agricola o a servizio della stessa

##### Limiti al recupero della STOT:

- preesistente., esclusivamente per le destinazioni residenziali è riconosciuto un incremento una tantum pari al 20% della STOT autorizzata.

#### 3.2.3. Riconversione di edifici non storici autorizzati quali attrezzature e infrastrutture produttive

##### Limiti al recupero della STOT per destinazioni d'uso A1, D2, D3:

- 30% della STOT preesistente. L'eventuale parte di edificio eccedente la quota del 30% oggetto del recupero dovrà essere demolita a fronte di un recupero agricolo complessivo del contesto; per tali fattispecie non si applicano gli incentivi di cui al precedente Art. 27.

**Limiti al recupero della STOT per destinazioni d'uso C1, C9.2, B1, F e D1 queste ultime limitatamente alle attività le cui categorie produttive sono strettamente connesse al sistema agricolo e agroalimentare.:**

- 100% della STOT preesistente.

### 3.3 Altezza degli edifici:

- Entro i limiti degli indici di zona fatta salva l'esistente se superiore;

3.4. È fatta salva la possibilità di intervenire ai sensi dell'art. 40 *ter* della l.r. 12/2005 senza che la presente disciplina costituisca preclusione a proposte di intervento sugli edifici rurali dismessi o abbandonati quale attività di pubblico interesse.

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22 delle presenti norme stabilendo fin da ora che il recupero degli immobili di cui al presente articolo è attivabile mediante le tipologie di intervento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 art.3 lettere a, b, c, d.



4. Il progetto degli interventi di recupero dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, riferito alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di m. 500 ai sensi della delibera della Giunta Regionale, n. IX/3018/2012 rispetto all'immobile oggetto di intervento.

**5. Disposizioni particolari per gli edifici non agricoli e loro pertinenze già classificati come tali dal PGT alla data di prima approvazione (28/06/2013).**

5.1 La cartografia di Piano individua il perimetro degli immobili aventi destinazioni non agricole distinguendo con la lettera "R" quelle prevalentemente residenziali e con la lettera "P" quelle produttive. Essendo tali immobili e pertinenze inserite in un contesto agricolo talvolta caratterizzato anche da elementi di pregio, è obiettivo della presente disciplina tutelare gli impatti che tali elementi edilizi generano verso il territorio agricolo, sia sotto il profilo paesaggistico sia sotto il profilo ecologico.

5.2 All'interno del perimetro tali immobili è consentito intervenire secondo le modalità stabilite dall' Art. 22, con la disposizione prevalente che gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attivati mediante Permesso per Costruire Convenzionato (per adeguamento sottoservizi, infrastrutture tecnologiche, garanzie connesse alla realizzazione dei progetti mitigativi ecc...). Per le destinazioni, gli indici ed i parametri edilizi valgono i disposti dell'Art. 43 (ambiti residenziali consolidati a bassa densità) con "S.L." incrementabile del 20% nei lotti saturi per i fabbricati e le pertinenze identificati con la lettera "R" per gli immobili e le pertinenze identificate con la lettera "P" si applicano le destinazioni, gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dall'art. 46 (ambiti produttivi)..

5.3 I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione dovranno dotarsi di un adeguato studio di inserimento paesaggistico degli interventi mediante l'utilizzo di elementi vegetazionali quali filari alberati e siepi funzionali al potenziamento dell'assetto ecologico (interventi da garantire). I progetti dovranno dimostrare adeguata coerenza con la Rete Ecologica Comunale.

5.4 Le eventuali aree a standard pubblico identificate all'interno delle perimetrazioni assumono carattere prescrittivo e vincolante; i relativi progetti dovranno trovare attuazione in sede di attivazione delle trasformazioni.

**6. Disposizioni particolari**

6.1 Per l'ambito indicato in cartografia di piano con la sigla SUAP1 valgono i parametri del relativo progetto di SUAP approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 del 02/04/2025.



## PARTE III –PIANO DEI SERVIZI

### Art. 56 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano dei Servizi.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, dei permessi per costruire convenzionati e per i cambi delle destinazioni d'uso entro i limiti disciplinati dal Piano delle Regole..
4. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Gli elaborati del Piano dei Servizi individuano con apposita simbologia le aree assoggettate a vincolo espropriativo. Tra le stesse sono da intendersi implicitamente ricomprese le aree interessate dalle fasce di rispetto e salvaguardia dalle infrastrutture per la mobilità di nuova previsione.
6. Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
7. Si applica il comma 15 dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, laddove specifica che la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
8. All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con permesso di costruire convenzionato le aree pre-identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio impartite dalle singole schede dei comparti.

### Art. 57 OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume i seguenti obiettivi del Documento di Piano:
  - a) riqualificazione dello spazio pubblico e privato (forma e disegno, riconoscibilità, interconnessioni, fruibilità);
  - b) miglioramento e potenziamento del sistema esistente, anche mediante la realizzazione della rete ciclopedonale estesa all'intero territorio comunale;
  - c) preservazione degli elementi identitari urbani caratterizzanti la trasformazione del territorio nel tempo;
  - d) azioni di riqualificazione, di ampliamento o di trasferimento;
  - e) azioni di miglioramento della viabilità;
  - f) azioni di mitigazione ambientale;
  - g) dismissioni o alienazioni di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
2. Il PdS intende perseguire gli obiettivi descritti attraverso le seguenti strategie di programmazione ed azione:
  - a) massima trasformabilità delle aree per le attrezzature esistenti, con la possibilità di redistribuzione delle attrezzature collocate in posizioni non adeguate e l'ampliamento delle attrezzature costruite



esistenti quando necessario, anche occupando parzialmente zone a verde pubblico adiacenti, scarsamente o non adeguatamente utilizzate;

- b) valorizzazione delle possibilità offerte dalla previsione di nuovi standard nelle aree di espansione da attuare con Piano Attuativo, accrescendo la dotazione di servizi di una più vasta area urbana che le contiene, così da compensare urbanisticamente e paesaggisticamente il consumo di suolo conseguente;
- c) previsione di verde pubblico ed attrezzature, anche a scala urbana, solo quando e dove necessario in base alle nuove esigenze emergenti dallo sviluppo urbano programmato;
- d) ruolo attivo dell'operatore privato nella realizzazione e gestione dei servizi pubblici.

3. I progetti di trasformazione territoriale dovranno essere compatibili con le disposizioni di cui all' Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all'allegato 2 alle presenti norme.

#### **Art. 58 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Ai sensi della legge regionale. 11 marzo 2005, n. 12 . il Piano dei Servizi si attua attraverso interventi edilizi diretti e non, d'iniziativa pubblica o privata. Si applicano inoltre i contenuti dell'Art. 23 delle presenti norme.
2. Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singola categoria di servizio, indicata negli elaborati grafici di Piano, nelle schede descrittive e nelle presenti norme attuative.
3. Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati quali beni culturali, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità disciplinate dalle norme vigenti.

#### **Art. 59 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.
4. Gli indici e parametri edilizi di seguito riportati si applicano alle sole attrezzature a servizi identificate sulle tavole grafiche in modo areale, previa verifica di coerenza con il Piano delle Regole; in caso di contrasto quest'ultimo prevale. Per i servizi pubblici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina particolareggiata delle presenti norme.

**ZONA SP1: AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, esistenti o previste, pubbliche o private, di diversa natura. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso, interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono suddivise in:

- a) aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo (scuola primaria, secondaria di primo livello, scuole medie inferiori) e per attrezzature scolastiche di ordine superiore;
- b) aree per attrezzature religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali). **Fatte salve specifiche previsioni di Piano sono compatibili le sole attrezzature religiose esistenti (e loro eventuali ampliamenti) alla data di approvazione della presente variante;**
- c) aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti);
- d) aree per attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, sedi di associazioni, circoli vari);
- e) aree per attrezzature assistenziali (asili nido, case di riposo, pensionati per anziani);
- f) aree per attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- g) aree per attrezzature civiche e amministrative (sedi di destinazioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.);
- h) aree per sedi di Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza;
- i) spazi per il verde e lo sport, comprese le attrezzature coperte relative;
- j) cimitero comunale;
- k) spazi per attrezzature tecnologiche;
- l) ospedale.

L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

**Indici e parametri**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):           | 0.50 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:              | 10,50 mt   |

Sono comunque fatti salvi gli indici e parametri preesistenti.

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorie funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, superfici di vendita inferiori a 250 mq ecc.

**NORMA SPECIALE BOCCIODROMO MONTECLARENSE**

La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione **NS06** gli immobili del bocciodromo e del magazzino comunale. Obiettivo dell'amministrazione è la razionalizzazione di dette attrezzature attraverso la riqualificazione del bocciodromo di via Mulino di Mezzo e la realizzazione di nuovo magazzino comunale su aree da individuare all'interno delle possibili alternative di Piano. A procedura definita gli immobili e le aree comunali di via Trieste, in quanto liberi, assumeranno carattere di alienabilità stabilendo fin da ora la compatibilità per trasformazioni secondo gli indici, parametri e destinazioni di cui agli ambiti residenziali consolidati per alta densità di cui all' Art. 41.

**ZONA SP3: AREE ATTEZZATE A VERDE PER IL GIOCO E LO SPORT**

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o di progetto destinate a:

- a) verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco e lo sport;
- b) verde di mitigazione ambientale.

L'interscambiabilità tra le due tipologie di aree è ammessa solo quando segnalato nelle tavole del Piano dei Servizi.

Nel caso di aree e servizi interessati dalla Rete ecologica comunale, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate negli "Indirizzi strategici per l'attuazione della R.E.C."

Per tali aree l'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, con la possibilità di dotare tali spazi di attrezzature necessarie al loro funzionamento (servizi igienici, ripostigli per gli attrezzi, chioschi o bar, cabine elettriche, idriche e per il gas).

Le aree identificate quali servizi pubblici a verde di mitigazione ambientale non costituiscono vincolo espropriativo in quanto la finalità pubblica di tali aree riguarda il mantenimento dello stato naturale dei luoghi, fatta comunque eccezione per gli interventi consentiti dalle presenti disposizioni.

Le aree classificate a verde per il gioco e lo sport potranno essere impiegate per la formazione di orti urbani anche attraverso la loro dotazione con opere di urbanizzazione compatibili con la funzione principale, quali opere di formazione di rete acquedotto, formazione di recinzioni a protezione degli orti, formazioni di piccoli depositi attrezzi.

**ZONA SP4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli (siano essi di proprietà pubblica, privata ad uso pubblico o regolamentati) dotate di banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di sosta. Esse possono prevedere la sistemazione a parcheggio su un solo livello o su più livelli.

Le nuove realizzazioni devono rispondere alla necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni o manufatti di arredo urbano quali aiuole, alberature, nonché di adeguate sistemazioni di raccordo alla sede viaria pubblica.

**PARCHEGGI PLURIPIANO**

Nel caso in cui si intenda realizzare un parcheggio su più livelli sovrapposti, l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

**Indici e parametri**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 2,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):           | 0.70 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:              | 11,00 mt   |

**PARCHEGGI A RASO**

I parcheggi in linea devono avere le misure minime di m 2,00 per m 5,00, dove possibile intervallati da un'aiuola con un albero, larga nella testa verso la carreggiata almeno m 0,80 e svasata a 60° verso gli stalli del parcheggio.

I parcheggi a pettine o a spina pesce è consigliabile abbiano stalli da m 2,50 per m 5,00, ove possibile e ritenuti



congruo intervallati ogni due da un'aiuola larga almeno 0,80 m con un albero almeno di seconda grandezza. È consigliato realizzare i parcheggi a spina pesce con ingresso in retromarcia, all'europea, quindi con inclinazione di 135° rispetto alla direzione della strada, disposizione che permette l'ingresso in retromarcia e facilita l'uscita.

#### **ZONA SP5: AREE PER SERVIZI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura, con un rapporto tra spazi edificati e spazi aperti a favore dei primi che comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (non necessariamente presente) e destinati a parcheggi di servizio, aree di manovra, verde di arredo, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

#### **ZONA SP6: PARCO AGRICOLO**

Gli elaborati grafici del Piano dei Servizi individuano importanti aree assoggettate alla previsione "Parco Agricolo del Chiese" e "Parco Agricolo di Vighizzolo". Per tali contesti lo strumento urbanistico riguarda l'attivazione di interventi connessi alla salvaguardia ambientale dei contesti mediante interventi di potenziamento del sistema ecologico e della fruibilità paesaggistica, il tutto compatibilmente con le disposizioni contenute all'interno del progetto di Rete Ecologica Comunale. In termini di vincolo espropriativo si configurano come soggette ad acquisizione pubblica le sole aree ricadenti nella fascia dei 20 m decorrente dal tessuto consolidato ed identificate con apposita retinatura nelle tavole grafiche.

#### **ZONA SP6.1: AMBITI BOSCATI**

Gli elaborati grafici del Piano dei Servizi individuano importanti aree da destinare ad interventi di formazione di aree boscate con finalità compensative e mitigative. In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione del territorio tali aree potranno essere prioritariamente interessate dalla ricaduta delle compensazioni ecologiche stabilite dagli strumenti attuativi. Per tali aree è riconosciuto un diritto edificatorio pari a 0,05 mq/mq di SL a titolo di incentivazione per la formazione delle opere vegetazionali, secondo uno specifico progetto sottoposto ad approvazione di Giunta Comunale. Il trasferimento dei diritti edificatori è riconosciuto ai sensi dell' Art. 27 secondo la disciplina dell'Art. 26.

#### **ZONA ST – AREE RISERVATE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono le zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intero territorio urbanizzato, quali centrali e cabine elettriche, telefoniche ed idriche; impianti e manufatti per l'erogazione del gas e dell'acqua, depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per la nettezza urbana, ecc.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### **Indici e parametri**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):           | 0.70 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:              | 12,00 mt   |

#### **ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

Sono le aree già destinate o da destinarsi a servizi estesi a tutto il territorio comunale e ad un comprensorio più vasto; l'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

di enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può altresì essere consentita ad altri soggetti secondo le disposizioni di cui alle presenti norme.

L'interscambiabilità tra servizi a scala sovra-comunale ed a scala comunale è condizionata alla valutazione dell'incidenza della modifica sui seguenti parametri:

- carico infrastrutturale (adeguate strade e parcheggi)
- accessibilità ciclo-pedonale
- impatto acustico sugli insediamenti residenziali

Nel caso di aree e servizi interessati dalla rete ecologica comunale l'interscambiabilità è condizionata alla valutazione dell'incidenza dell'area sulle valenze ecologiche in riferimento agli obiettivi di tutela riportati negli "Indirizzi strategici per l'attuazione della R.E.C.".

#### **ZONA F1 – AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO**

Sono le aree interessate dall'insediamento scolastico superiore e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### **Indici e parametri**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):           | 0.50 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:              | 12,00 mt   |

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, attrezzature per lo sport, ambulatori medici ecc.

#### **ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE**

Sono le aree interessate dall'insediamento sanitarie ed ospedaliere e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### **Indici e parametri**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq |
| Indice di copertura (IC):           | 0.50 mq/mq |
| Altezza dell'edificio:              | 16,00 mt   |

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, ambulatori medici, spazi per esercizi di vicinato ecc.

#### **ZONA F3 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI**

Sono le aree per impianti sportivi di interesse sovra comunale, con un grosso richiamo di pubblico ed un conseguente forte impatto sulla viabilità locale e sugli spazi di sosta.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### **Indici e parametri**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq  |
| Indice di copertura (IC):           | 0.50 mq/mq  |
| Altezza dell'edificio:              | 12,50 mt con possibilità di deroga fino a 18 m per motivate esigenze tipologiche e funzionali |

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, ambulatori medici, spazi per esercizi di vicinato ecc.

**ZONA F4 - AREE PER SERVIZI GENERALI**

Sono le aree per servizi edificati di carattere generale che non rientrano in nessuna delle precedenti zone F (strutture fieristiche, caserme delle forze dell'ordine, uffici di enti pubblici, strutture mercatali di interesse territoriale, strutture aeroportuali, centri di interscambio merci, attrezzature e depositi per il servizio pubblico, centri di ricerca ecc.).

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Indici e parametri**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Indice edif. fondiaria minima (IF): | 1,00 mq/mq  |
| Indice di copertura (IC):           | 0.50 mq/mq  |
| Altezza dell'edificio:              | 12,50 mt con possibilità di deroga fino a 18 m per motivate esigenze tipologiche e funzionali |

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, spazi per esercizi di vicinato ecc.

**ZONA F5 – AREA OCCUPATA DA STRUTTURA AEROPORTUALE**

È l'area che appartiene al demanio del ministero delle infrastrutture sulla quale sorge l'aeroporto di Montichiari denominato "D'Annunzio".

Su tale area è consentito intervenire direttamente solo alla società di gestione, che, quale concessionaria ha facoltà di operare interventi edilizi previo parere dell'E.N.A.C., ente preposto al controllo dei progetti di potenziamento degli aeroporti italiani.

In sede di richiesta del parere E.N.A.C. la Società di gestione invia al Comune per opportuna conoscenza copia del progetto inoltrato, affinché il medesimo verifichi la compatibilità paesistica e ambientale dell'intervento. In applicazione della normativa vigente, di ogni intervento edilizio operato in tale ambito e regolarmente autorizzato la Società di gestione provvede ad inviare al Comune copia degli elaborati del progetto approvato.

**Art. 60 SERVIZI ABITATIVI**

1. Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, la "residenza sociale" intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale; tali immobili dovranno essere asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.
2. L'insediamento di tali destinazioni/funzioni è sempre compatibile con la residenza e sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all'approvazione delle presenti norme.
3. In sede di approvazione di Piano Attuativo la Giunta Comunale, attraverso il riconoscimento di un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20 % rispetto alle potenzialità previste per l'ambito, potrà prescrivere la realizzazione di quote di "edilizia sociale/convenzionata" stabilendo fin da ora l'esenzione della stessa dal dovuto in termini di dotazione aggiuntiva di qualità di cui all'Art. 64.

**Art. 61 FLESSIBILITÀ' DELLE CLASSIFICAZIONI**

1. È ammessa senza limiti percentuali l'intercambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi precedentemente individuati all' Art. 59 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 9, comma 15 dalla l.r. 12/2005.

**Art. 62 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

1. La cartografia del piano individua con apposita simbologia grafica la viabilità esistente, sia essa pubblica, di uso pubblico o privata nonché si tratti di viabilità in previsione.
2. Le indicazioni relative alla viabilità di previsione contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale (di salvaguardia) indicate dal PGT, assumendo comunque per le infrastrutture non riportanti la fascia di rispetto un corridoio di salvaguardia pari a m 20 per lato. Dalla sede definitiva della strada si considereranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
3. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
4. Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le eventuali indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

**Art. 63 PERCORSI CICLOPEDONALI E COLLEGAMENTI**

1. Nelle tavole grafiche di piano sono individuati i tracciati dei percorsi ciclo- pedonali esistenti che si costituiscono come sistema potenzialmente continuo e quelli di progetto necessari al loro completamento. Le piste ciclopedonali, anche senza specifica individuazione, sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o asservite all'uso pubblico ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.
2. Le indicazioni relative alla viabilità, ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
3. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo- pedonali; l'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire la riqualificazione di percorsi ciclo-pedonali, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.
4. Le piste ciclopedonali devono avere la larghezza e le altre caratteristiche previste dalle norme nazionali. La pavimentazione può essere in asfalto se ricavata lungo strade esistenti asfaltate, in terra stabilizzata in tutte le altre fattispecie.

**Art. 64 STANDARD URBANISTICI**

1. Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

2. Le quote di standard urbanistici di cui ai successivi capoversi sono dovute per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (P.A.), permessi per costruire convenzionati (P.di C.C.) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso delle destinazioni comportanti incremento del peso insediativo di cui al precedente Art. 30.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
- |   |  |
|---|--|
| <b>A. Residenziale</b>                                | 30,00 mq/ab;                                   |
| <b>B. turistico-ricettiva</b>                         | 100% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi)   |
| <b>C. produttiva e direzionale</b>                    |  |
| <b>a. produttiva</b>                                  | 10% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi)    |
| <b>b. direzionale</b>                                 | 10 % S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi)   |
| <b>D. commerciale</b>                                 |  |
| <b>a. esercizi di vicinato interni ai NAF:</b>        | 0% S.L.;                                       |
| <b>b. esercizi di vicinato:</b>                       | 10% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);   |
| <b>c. pubblici esercizi interni ai NAF:</b>           | 0% S.L.;                                       |
| <b>d. pubblici esercizi</b>                           | 100% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);  |
| <b>e. medie strutture di vendita (SV&lt; 600 mq):</b> | 100% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);  |
| <b>f. medie strutture di vendita (SV&gt; 600 mq):</b> | 150% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);  |
| <b>g. grandi strutture di vendita:</b>                | 200% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);  |
| <b>h. commercio all'ingrosso:</b>                     | 10% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);   |
| <b>i. commercio all'ingrosso cash &amp; carry:</b>    | 100 % S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| <b>E. Agricola</b>                                    | 0% S.L.  |
| <b>F. Servizi pubblici</b>                            |  |
| <b>a. Privati:</b>                                    | 100% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);  |
| <b>b. Convenzionati all'uso pubblico:</b>             | 50% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi);   |
| <b>c. Di proprietà pubblica:</b>                      | 0% S.L.;                                       |
4. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa, là dove non espressamente prescritto nelle singole schede, assumono valore di indirizzo sia nella localizzazione che nella consistenza in termini di superficie e potranno pertanto essere meglio determinati in sede di presentazione degli strumenti attuativi.
5. Salvo per i casi espressamente indicati come prescrittivi all'interno delle schede dei comparti di trasformazione, per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (PA), permessi per costruire convenzionati (P.di C.C.) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso comportanti incremento del peso insediativo di cui al precedente Art. 30 è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree a standard.

**Art. 65 DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Nei casi espressamente indicati, le presenti Norme Tecniche prevedono il reperimento di una dotazione aggiuntiva di servizi, detta anche "standard urbanistico di qualità", consistente in una compensazione



destinata alla realizzazione di opere pubbliche e correlata all'incremento del valore patrimoniale concesso al privato dalle previsioni urbanistiche.

2. Tale incremento è restituito al Comune nella misura pari del 50% ed è corrisposto sotto forma di contributo straordinario nelle seguenti e diverse modalità:
  - versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
  - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - realizzazione di opere pubbliche in generale.
3. L'incremento patrimoniale è concettualmente determinato come differenza fra il valore che il bene immobile presenta prima dell'entrata in vigore della previsione urbanistica e quello che possiede al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica. I valori da utilizzare sono determinati in base alle regole dell'estimo.
4. Una quota pari al 5% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonata e destinata ad interventi di compensazione ecologica e di tutela delle risorse naturali del territorio. Essi consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide e nelle opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, modeste costruzioni da asservire alle finalità di tutela e riqualificazione delle risorse ambientali, ridisegno e ripristino di canali e rogge.

Gli interventi di compensazione ecologica potranno essere regolati da convenzione con i Soggetti interessati, anche nell'ambito del Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le acquisizioni da parte del Comune di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di compensazione ecologica costituiscono attività coerente con le finalità del presente articolo.

5. Una quota pari al 10% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonata e destinata alla messa in atto di sistemi di monitoraggio ambientale mediante i quali il comune intende controllare i parametri di qualità ambientale in accordo con criteri, indicatori e modalità predeterminati dagli uffici comunali competenti.
6. La Giunta Comunale approva annualmente i valori e la metodologia necessari per determinare la misura della compensazione.



## PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

### Art. 66 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni riportate nelle tavole grafiche e nelle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia negli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le disposizioni del Documento di Piano si attuano mediante pianificazione intermedia ovvero mediante Piani Attuativi. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

### Art. 67 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il D. di P. individua gli ambiti di trasformazione, definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si realizzano mediante piano attuativo.
2. Obiettivi, indici e parametri specifici per ciascun ambito sono descritti e definiti nei specifici ambiti. Essi rispondono ad esigenze di equità e sostenibilità. Le capacità edificatorie dei diversi comparti e le previsioni di dotazioni infrastrutturali e di aree e/o di attrezzature di servizio sono il risultato di un disegno organico complessivo che tiene conto delle infrastrutture e dei servizi presenti e del loro funzionale completamento per il raggiungimento degli obiettivi del P. dei S.
3. Gli ambiti di trasformazione sono soggetti a perequazione urbanistica; i proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e alle cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.
4. I piani attuativi di ciascun ambito prevedono:
  - a) il rispetto degli obiettivi, dei criteri per la progettazione architettonica, delle destinazioni d'uso, delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni definite nelle singole schede di progetto;
  - b) la dimostrata compatibilità paesaggistico-ambientale e la qualità architettonica del progetto nel rispetto delle norme di cui alle presenti N.T.A.;
  - c) la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le urbanizzazioni;
  - d) l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, l'eliminazione delle barriere architettoniche per gli spazi di uso pubblico, nonché la dotazione di parcheggi e di altre aree per servizi;
  - e) la disciplina della cessione gratuita delle aree per servizi stabiliti nelle schede e, ove consentita, la monetizzazione delle mancate cessioni;
  - f) la documentata fattibilità geologica e la compatibilità acustica dell'intervento;



- g) la presentazione di documentazione tecnica atta a dimostrare il rapporto dell'intervento con il contorno, la continuità degli spazi ad uso pubblico volta a garantire una fruibilità maggiore, la qualità dei materiali che si intendono impiegare.
- h) La compatibilità con le disposizioni di cui all' Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all'allegato 2 alle presenti norme.

#### **Art. 68 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)**

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche delle seguenti schede.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma sia nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.  
Al riguardo si specifica che gli schemi tipologici relativi alle mitigazioni proposte entro ciascuna scheda assumono valore orientativo per la progettazione di dettaglio, e vanno intesi come insieme di unità minime tra loro eventualmente addizionabili. Ogni unità minima deve tuttavia comprendere sia la componente arborea d'alto fusto che quella arbustiva, e pertanto disporre dei necessari spazi di pertinenza per le alberature (orientativamente, da 3 a 6 m). La composizione specifica e la distribuzione a terra sono tratte dal tipologico di riferimento (tipologie 1, 2, 3 o 4) descritte al cap.13 di cui all'elaborato "REC ALL 01 - Relazione descrittiva del progetto di R.E.C.".  
Resta intesa tuttavia la necessità di assolvere ai requisiti in termini di compensazione ecologica, secondo il valore ecologico calcolato per ogni Ambito, di cui il verde mitigativo concorre positivamente in termini di bilancio.
5. I progetti di trasformazione territoriale dovranno essere compatibili con le disposizioni di cui all' Art. 7, al capitolo 4 del documento REC ALL 02 nonché con gli indirizzi normativi di cui all'allegato 2 alle presenti norme.



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-1

Area a completamento dell'espansione del comparto residenziale posto in posizione settentrionale del tessuto consolidato del territorio comunale.

La tipologia insediativa riguarda un assetto attento alla dotazione di spazi verdi di connessione con il sistema ecologico esistente.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al lotto

**A-Superficie territoriale:** 126.216 mq**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B4 Aree di sosta

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

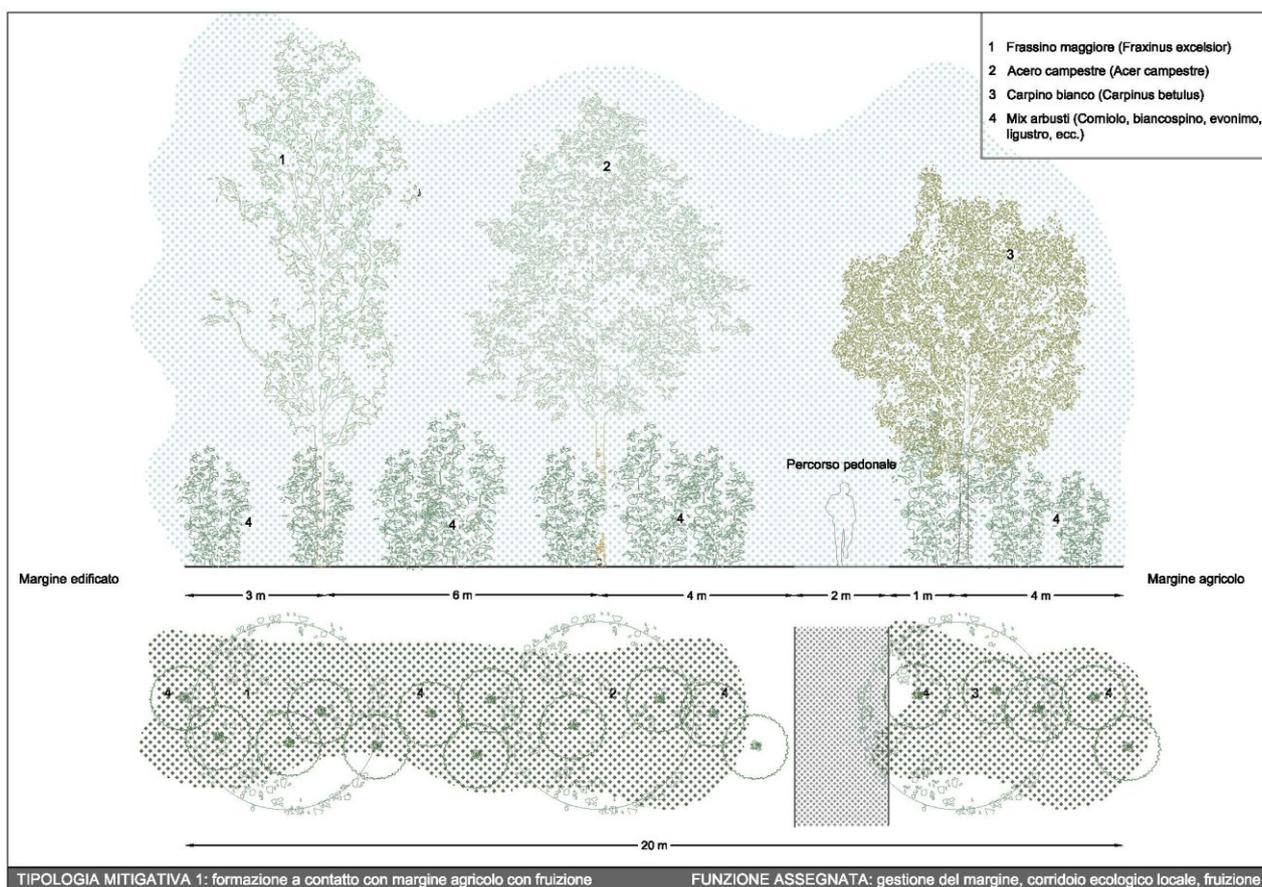
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

**E-Criteri di intervento**

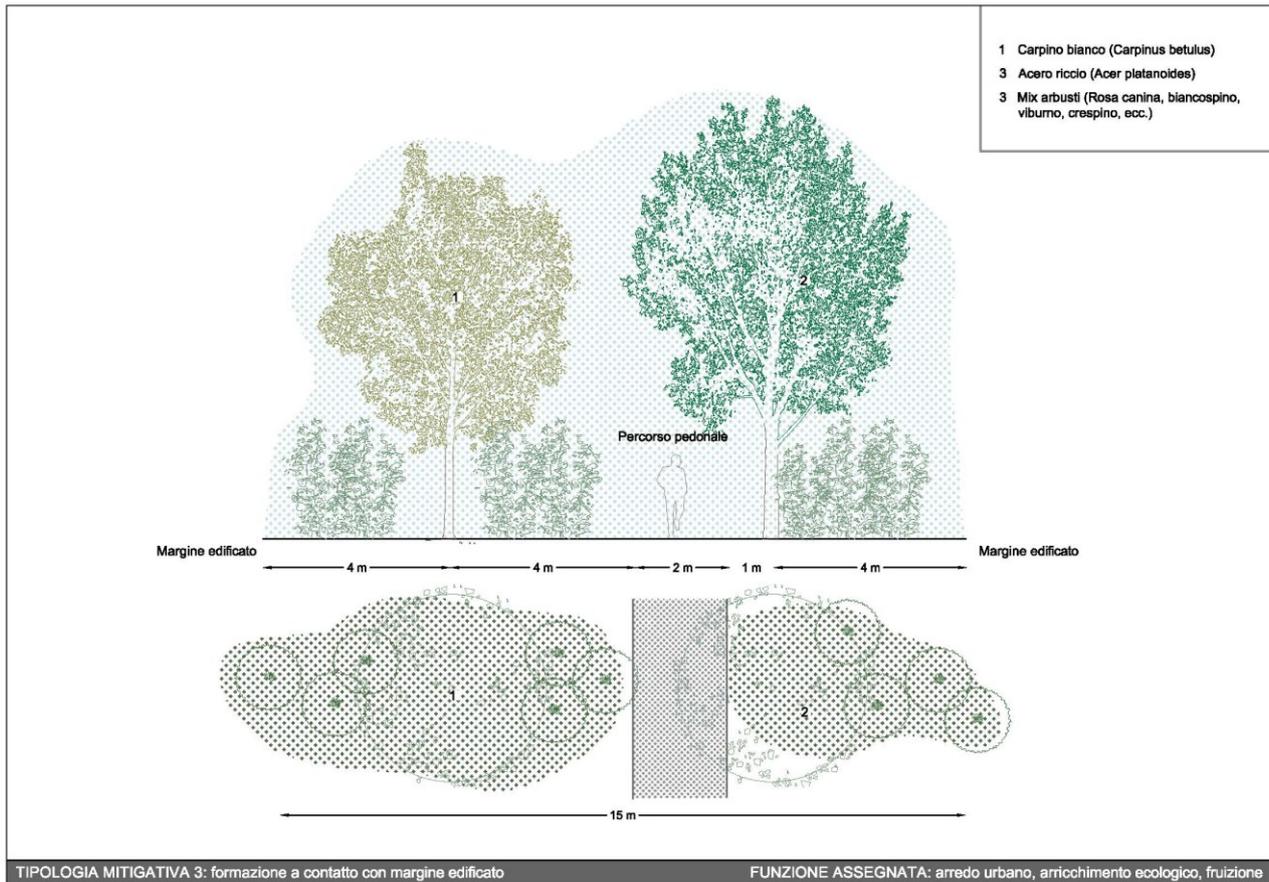
- Si dovrà prestare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi, nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione, contenendo il più possibile il consumo di suolo e migliorando la qualità complessiva dell'ambito. Si suggerisce il mantenimento di coni visuali verso la collina Santa Margherita.

- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1 per la parte in affaccio sul margine agricolo e secondo la tipologia mitigativa n. 3 per la porzione a margine con il tessuto edificato esistente.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell’attuatore privato, sarà valutata l’adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- L’indicazione grafica delle intersezioni a rotatoria interessanti i comparti riveste valore puramente indicativo; la geometria definitiva e le aree effettivamente interessate dovranno essere concordate con la Provincia di Brescia in fase di studio di fattibilità.
- In sede di Piano attuativo dovranno essere cedute le aree per la realizzazione della strada di attraversamento in lato nord. Tale opera assume la caratteristica di standard di qualità aggiuntiva. Sarà cura della pubblica amministrazione destinare i proventi cui all’Art. 64 al raggiungimento dell’obiettivo di formazione nuovo tracciato viabilistico il tutto in funzione di valutazioni condotte sulla base del monitoraggio connesso al grado di attuazione del comparto.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 1**



**Tipologia mitigativa n. 3**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-2

Ricucitura di un comparto che consolida la frazione storica dei Chiarini già dotata dei servizi primari di base. La tipologia dovrà uniformarsi a quella prevalente nella zona anche con riferimento all’ampia dotazione di verde privato.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo**
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruttiva
-  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 25.551 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B4 Aree di sosta

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**C. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0.30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A.verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

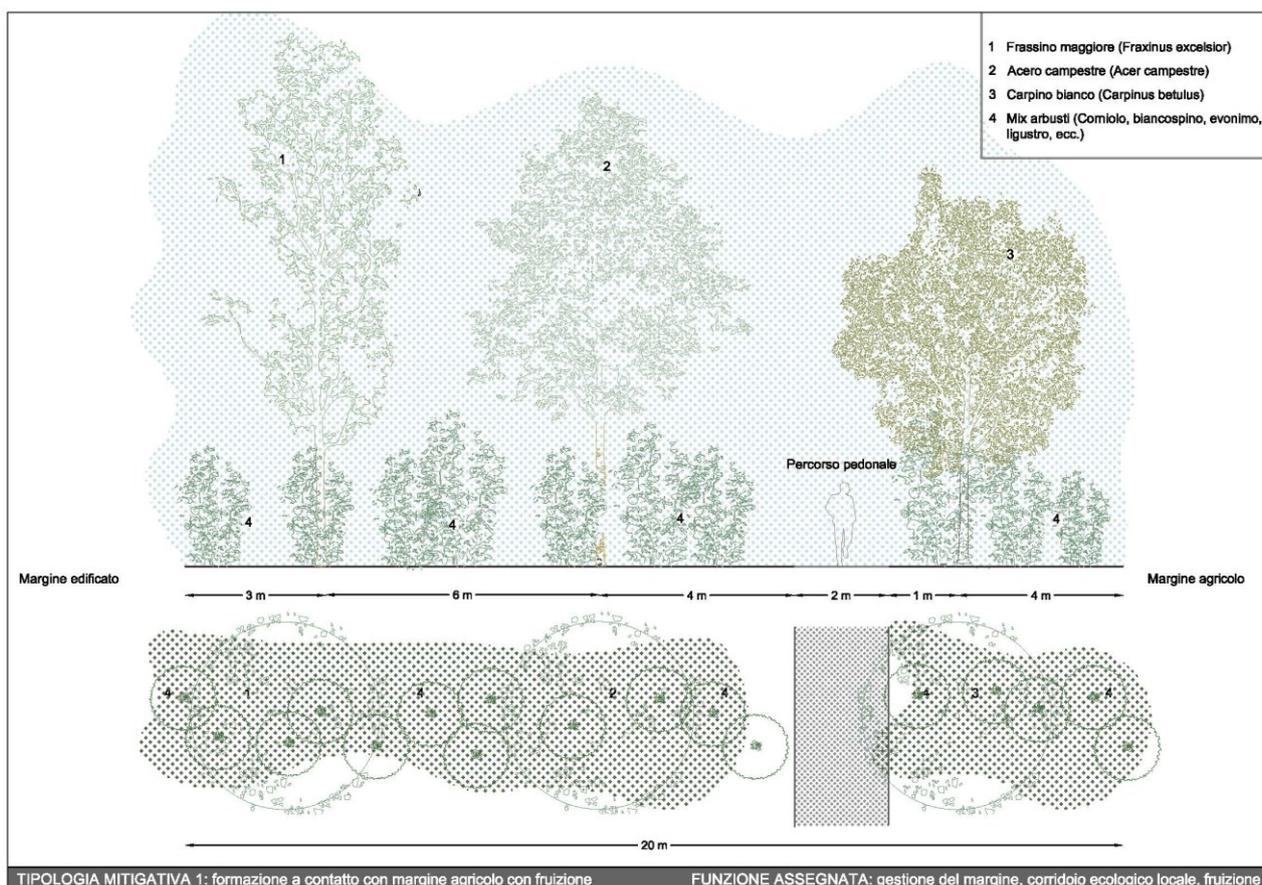
**E-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi, nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione, contenendo il più possibile il consumo di suolo e migliorando la qualità complessiva dell'ambito.

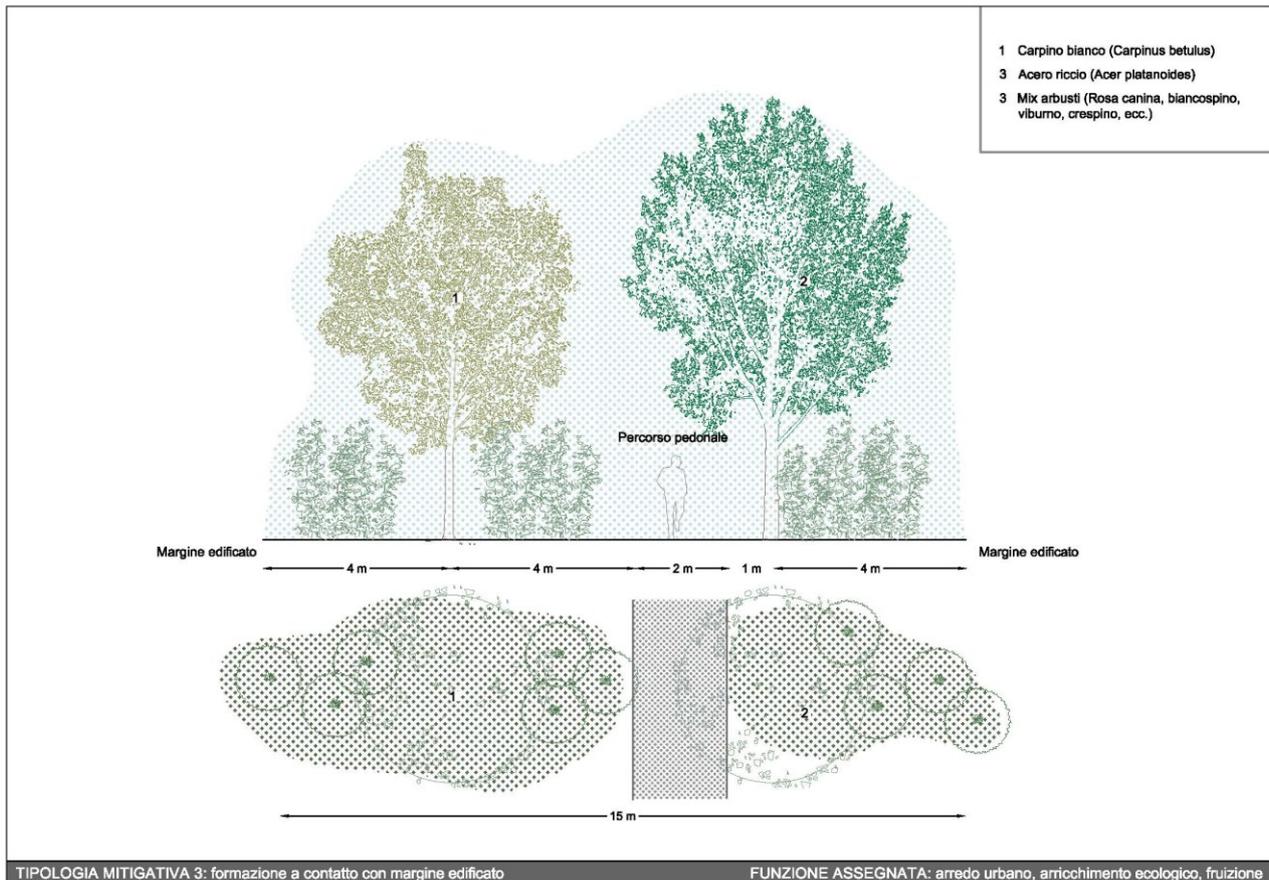


- La documentazione del P.A.dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1 per la parte in affaccio sul margine agricolo e secondo la tipologia mitigativa n. 3 per la porzione a margine con il tessuto edificato esistente.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 1**



**Tipologia mitigativa n. 3**

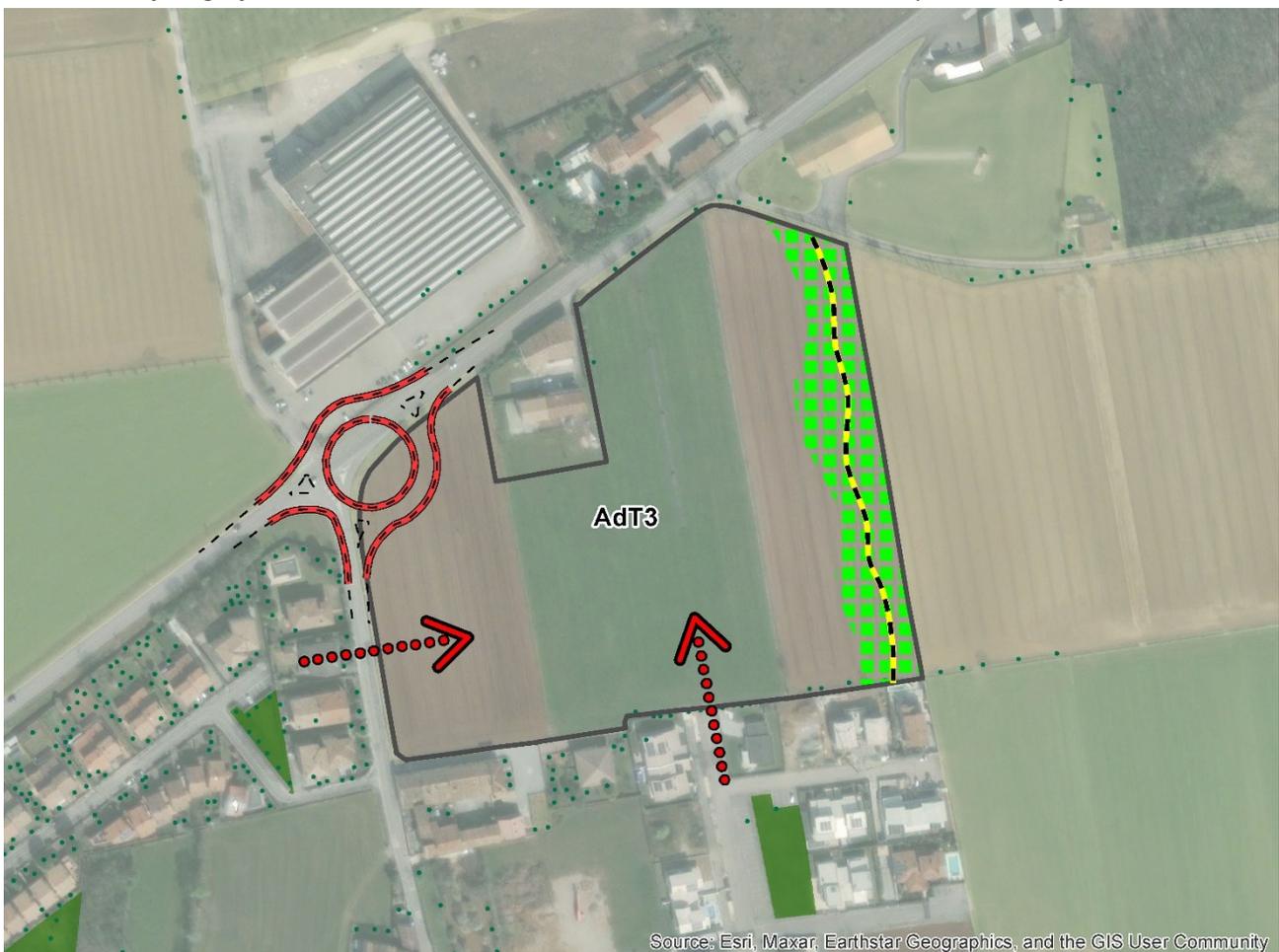


### AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-3

Rappresenta un completamento organico delle previsioni edificatorie già individuate nel PRG, mediante tale ambito si risolverà lo sbocco sulla provinciale per Lonato sul Garda della strada posta ad est con la realizzazione di una intersezione a rotatoria.

L'edificio rurale esistente inserito in aree prossime al comparto non ha caratteristiche di particolare pregio ed è escluso dal perimetro della presente previsione di espansione urbana. Potrà comunque essere ricompreso mediante il suo inserimento all'interno del progetto di piano attuativo, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico e precisando inoltre che tale assunto non riveste carattere prescrittivo.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al lotto
- Elementi progettuali con valore prescrittivo
-  Opera viabilistica



**A-Superficie territoriale:** 41.490 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B4 Aree di sosta

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **D. Indici e parametri**

Indice edif. territoriale (IT): 0,25 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

### **E-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **F-Criteri di intervento**

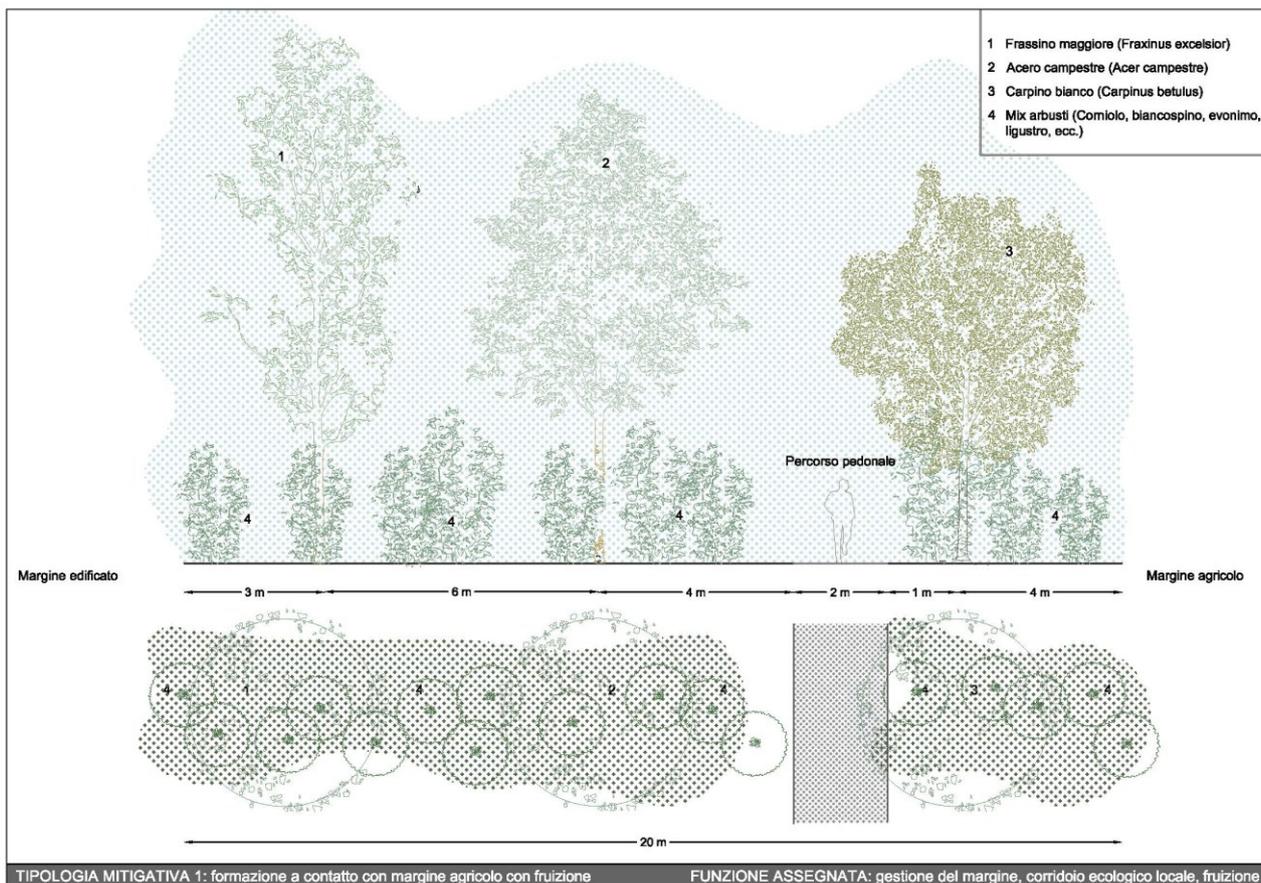
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi, nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni



diverse dalla produzione, contenendo il più possibile il consumo di suolo e migliorando la qualità complessiva dell'ambito.

- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1 per la parte in affaccio sul margine agricolo.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione. Si precisa inoltre che la fascia di rispetto stradale da computarsi dal confine della proprietà è di 20 m. L'accessibilità all'ambito dovrà avvenire attraverso la viabilità comunale.
- L'indicazione grafica delle intersezioni a rotatoria interessanti i comparti riveste valore puramente indicativo; la geometria definitiva e le aree effettivamente interessate dovranno essere concordate con la Provincia di Brescia in fase di studio di fattibilità.
- In sede di Piano attuativo dovrà essere realizzato l'innesto a rotatoria. Tale opera si configura come standard di qualità aggiuntiva. In caso di attivazione per stralci funzionali sarà cura della pubblica amministrazione destinare i proventi di cui all'Art. 64 per il raggiungimento dell'obiettivo di formazione del nuovo innesto a rotatoria il tutto in funzione di valutazioni condotte sulla base del monitoraggio connesso al grado di attuazione del comparto.

**G – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 1**

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-4

L'ambito ha l'obiettivo di consentire all'attività esistente (Parco acquatico Prato Blu) di raggiungere una dimensione ottimale di gestione sia dal punto di vista funzionale che della sostenibilità economica, riconoscendo nel contempo le superficie già utilizzate.

Il progetto prevede una espansione dell'area per attrezzature pubbliche sul lato est dell'attuale parco acquatico.

Il completamento della strada in fase di realizzazione (tangenziale est di Montichiari, di competenza della Provincia) darà al comparto una adeguata autonomia dal punto di vista viario, che toglierà gli effetti indotti dagli utenti sul sistema stradale strettamente comunale; l'intervento dovrà farsi carico di adeguare la viabilità distributiva sul lato nord, fino al limite est del comparto attuativo.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla mitigazione ambientale dal punto di vista paesaggistico per le vaste aree di sosta di cui dispone la struttura.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*





**A-Superficie territoriale:** 64.658 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze di servizio all'attività (max n.1 unità di 150 mq di sl)
- B4 Aree di sosta
- C1 Esercizio di vicinato
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **D. Indici e parametri**

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 0,05 mq/mq               |
| Indice di copertura (IC):       | 0.075 mq/mq              |
| Indice di permeabilità:         | 0.85 mq/mq               |
| Altezza dell'edificio:          | come da proposta di P.A. |

### **E-Modalità di intervento**

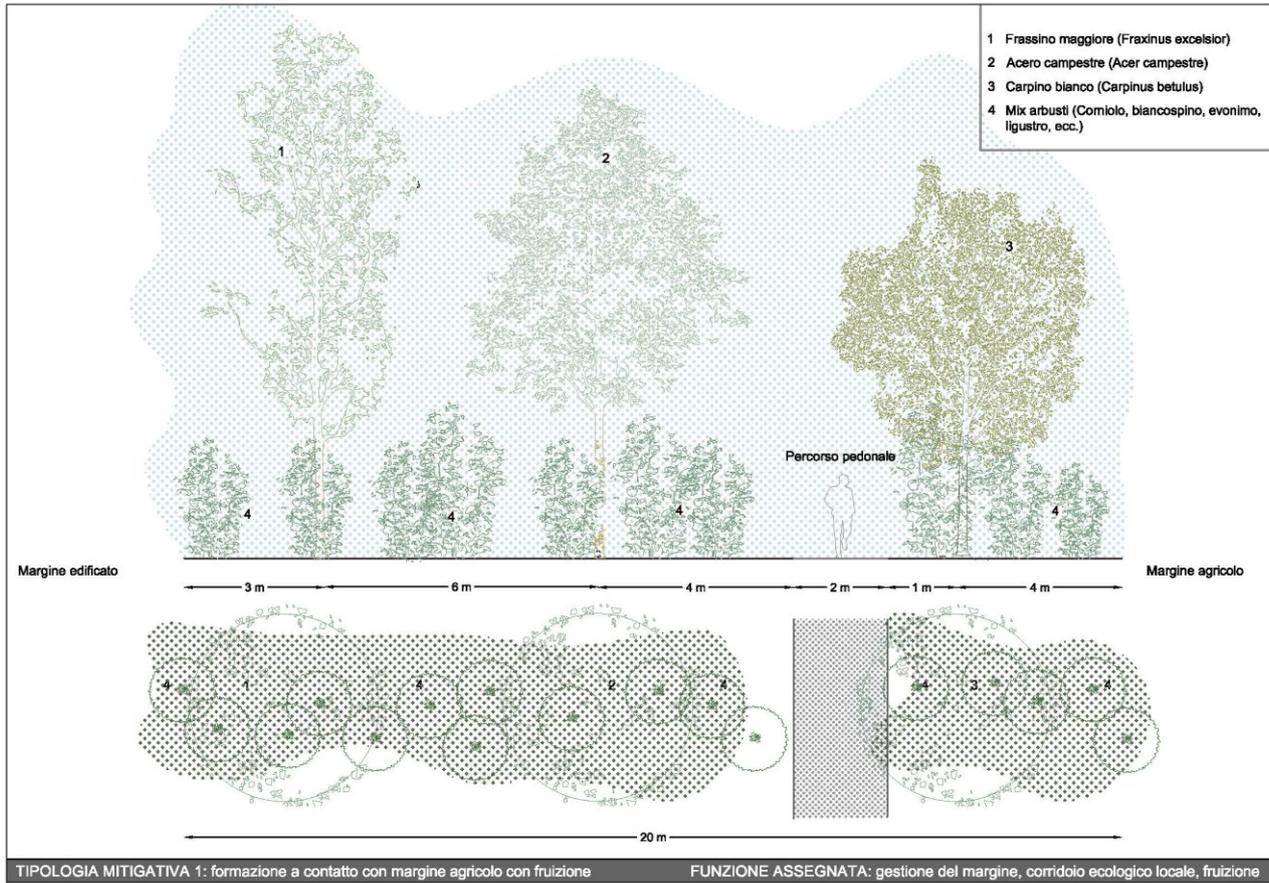
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **F-Criteri di intervento**

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 1 per la parte in affaccio sul margine agricolo.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- Adeguare la viabilità distributiva sul lato nord contermina al comparto per tutto il fronte della proprietà.
- Convenzionamento per l'uso pubblico della struttura secondo modalità da negoziare con l'Amministrazione Comunale.



G – Tipologia mitigativa prevista



*Tipologia mitigativa n. 1*



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-5

Rappresenta un completamento organico delle previsioni edificatorie già individuate nel PRG di un importante polo a carattere produttivo localizzato lungo la ex SS Asolana.

Comparto attuativo la cui accessibilità dovrà avvenire da via Madonnina; la previsione è finalizzata all'espansione della zona produttiva per l'inserimento di nuove attività economiche o l'ampliamento delle esistenti.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Accesso carrabile al lotto



**A-Superficie territoriale:** 34.021 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/Studi professionali

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 10% della sl produttiva comunque per un max di 150 mq di sl (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo
- B4 Aree di sosta
- C1 Esercizio di vicinato
- C2 Media struttura di vendita non alimentare
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C8 Esercizi per la vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- F-P Parcheggi
- F-SP Attrezzature sportive
- F-SG Attrezzature per servizi generali
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

### **C. Indici e parametri**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Indice edif. territoriale (IT): | 1,00 mq/mq                    |
| Indice di copertura (IC):       | 0,65 mq/mq                    |
| Indice di permeabilità:         | 0,15 mq/mq                    |
| Altezza dell'edificio:          | come definito in sede di P.A. |

### **D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).
- L'attuazione degli interventi è subordinata, alla cessione di mq 7.000,00 di aree da destinare all'edificazione di pubblici servizi. Tale cessione è assimilata e concorre alla determinazione della quota dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 65).

### **E-Criteri di intervento**

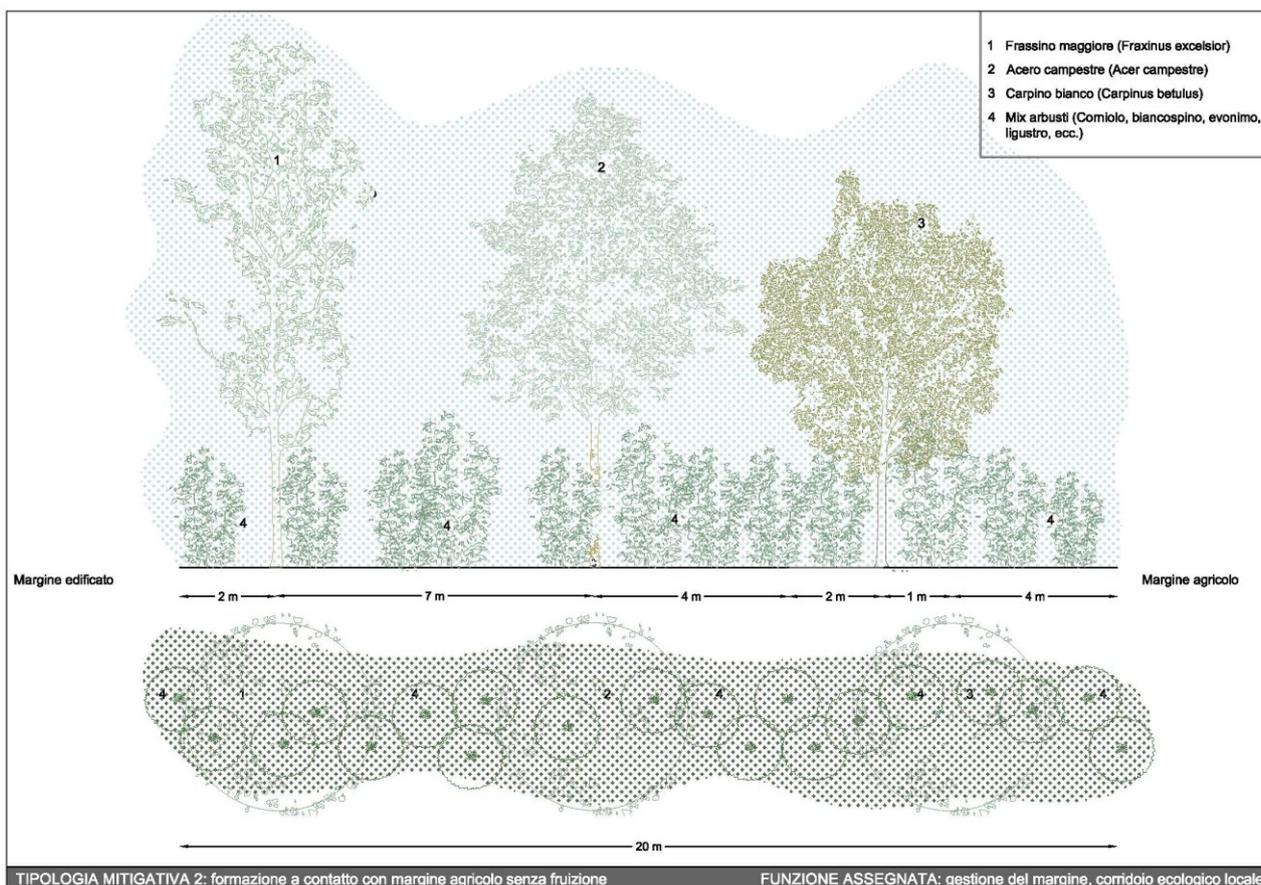
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi



interventi nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione

- La documentazione del P.A. dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

**F – Tipologia mitigativa prevista**



**Tipologia mitigativa n. 2**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-6

La previsione urbanistica inerente l'A. di T. 6 riguarda il complesso immobiliare della ex Caserma Serini. Gli obiettivi del Piano riguardano la trasformazione delle aree anche mediante interventi di rigenerazione connessi all'attività di supporto all'esercizio aeroportuale e per le funzioni correlate

**La presente previsione assume proposta di modifica agli atti del PTRAM. Nelle more di approvazione della variante al Piano d'Area potranno essere attivati progetti compatibili con l'ambito territoriale T1 ammettendo esclusivamente le funzioni, le costruzioni e gli impianti attinenti all'esercizio aeroportuale, secondo quanto stabilito dal piano di sviluppo.**

Le previsioni di sviluppo dell'area sono attuabili nell'ambito di procedure di concertazione fra la Provincia di Brescia e i Comuni territorialmente competenti, previa acquisizione del parere di E.N.A.C. e sentito il Gestore aeroportuale.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
-  Accesso



**A-Superficie territoriale:** 491.551 mq

### **B-Destinazioni d'uso**

1 Sono ammesse in via generale destinazioni di supporto all'esercizio aeroportuale e per le funzioni correlate e compatibili;

### **C-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati ad atto di pianificazione intermedia (Art. 22 comma 2 e con l'eventuale possibilità di utilizzo Accordo di Programma) vincolato a procedura di concertazione fra la Provincia di Brescia e i comuni territorialmente competenti, previa acquisizione del parere di E.N.A.C. e sentito il Gestore aeroportuale.
- L'atto di Pianificazione intermedia dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione Ambientale Strategica finalizzata alla definizione della sostenibilità degli interventi proposti. Lo stesso definirà le specifiche destinazioni d'uso compatibilmente con quanto specificato alla precedente lettera B nonché gli indici e parametri insediativi stabilendo fin da ora i seguenti limiti: indice di copertura massima (IC) 0,50 mq/mq, Indice di edificabilità (IT) 0,80 mq/mq; le altezze massime degli edifici saranno definite in sede di definizione di atto di Pianificazione intermedia compatibilmente con le valutazioni paesistiche di dettaglio e le disposizioni E.N.A.C.
- In tema di modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici si richiamano i disposti di cui all'Art. 64 e Art. 65.
- Assume disposizione specifica per il comparto Sub-A la possibilità di insediare destinazioni classificate come "FM-Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali", l'attuazione dello stralcio di comparto potrà avvenire in forma autonoma nel rispetto di quanto disciplinato ai commi precedenti.

### **D-Obiettivi da perseguire e criteri di intervento**

- Destinare le aree per lo sviluppo dell'aeroporto civile di Montichiari;
- Valutare se ricomprendere nel futuro sedime aeroportuale tutte le aree che subiscono forti limitazioni d'uso per effetto dell'esercizio aeroportuale (zone A di rischio definite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e del "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" approvato dall'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC) zona C dell'intorno aeroportuale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 1997" Metodologia di misura del rumore aeroportuale";
- Sviluppo di valutazioni in termini di compatibilità tra attività a carattere temporaneo esercitate sul territorio e le future esigenze di sviluppo aeroportuale.
- Assumono particolare rilevanza gli aspetti connessi alla rete ecologica locale e sovraordinata. I progetti dovranno definire nel merito le mitigazioni e le compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Pianificazione intermedia mediante specifico studio del traffico dovrà essere valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti e nuove modalità di accesso.



## PROGETTO SPECIALE – Pr. Sp. “Fontanelle”

Le strategie di piano, con particolare riferimento al sistema dei servizi inquadrano strategicamente le aree connesse alla sacralità in località Fontanelle; si tratta infatti di siti, che a prescindere dalle mere strutture insediate ovvero dallo stato dei luoghi a livello paesistico-ambientale, presentano caratteri di unicità religiosa e culturale di livello extra locale. La proposta di piano recepisce le necessità connesse allo sviluppo di questi luoghi attraverso il loro riconoscimento strategico all'interno della disciplina del Documento di Piano. Le previsioni pianificatore si limitano al riconoscimento degli ambiti di intervento la cui attivazione dei processi di sviluppo sarà ricompresa in specifico progetto di Piano attuativo. La strategia è volta al riconoscimento nella strumentazione urbanistica comunale di un elemento di importanza storico-culturale imprescindibile.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente



**A-Superficie territoriale:** 82.980 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- R– Attrezzature religiose
- SC - Aree per attrezzature culturali
- F-P Parcheggi
- F-V Spazi a verde

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze di servizio all'attività
- B4 Aree di sosta
- C1 Esercizio di vicinato
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

**D. Indici e parametri**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Superficie Lorda assegnata (SL): | 4.000 mq  |
| Indice di copertura (IC):        | 0,30 mq/mq  |
| Altezza dell'edificio:           | 10,50 m – è fatta eccezione per gli elementi architettonici caratterizzati da singolari unicità (es. cupola e campanile ecc..) per i quali le altezze saranno definite in sede di Piano attuativo |

**E-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 64).

**C-Modalità di intervento**

- In sede di presentazione dei progetti dovranno essere condivise con la pubblica amministrazione le necessarie dotazioni di aree per standard urbanistici connessi alle opere di urbanizzazione primarie.
- Gli interventi sono subordinati alla rivalorizzazione mediante restauro dell'antica cascina e chiesa di San Giorgio Alto.
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di nuove alberature quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le compensazioni ecologiche dovute, contribuendo con le medesime alla dimensione qualitativa del progetto di inserimento eco-paesaggistico. Si presti altresì attenzione alla realizzazione dei parcheggi, utilizzando pavimentazione drenante (es. erba-Block, ghiaino, terre stabilizzate o altre soluzioni disponibili su mercato) ed allestendoli con la messa a dimora di specie arboree



autoctone per assicurare l'ombreggiamento, affinché non si verifichi la bolla di calore tipica delle aree urbanizzate ed il progetto sia maggiormente integrato nel paesaggio.

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di accesso.



## **PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA**

### **Art. 69 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO**

1. Ogni progetto di Piano Attuativo comportante trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, afferenti al settore geomorfologico-naturalistico o antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione volti alla formazione di progetti compatibili con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggio.
2. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto così come definito al successivo Art. 72 comma4.
3. Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

### **Art. 70 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

1. Per le specifiche progettuali connesse alle azioni di riqualificazione paesaggistica e ambientale si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del P.T.C.P. "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

### **Art. 71 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI**

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi, classificandoli come segue:
  - 1- sensibilità paesistica bassa
  - 2- sensibilità paesistica media
  - 3- sensibilità paesistica alta
  - 4- sensibilità paesistica molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla delibera della Giunta Regionale 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare, nella relazione paesistica per la verifica dell'incidenza di cui al successivo Art. 72, una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

### **Art. 72 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI**

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. n. 7/11045 del 8 novembre 2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.
3. Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto è compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della Commissione per il paesaggio.



4. La verifica del grado di incidenza per le proposte di trasformazione soggette a P.A. è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
- a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
  - b) si deve consentire, mediante predisposizione di sistemi di rappresentazione anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
  - c) si devono presentare gli elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
  - d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

## **Art. 73    INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO**

### **A - SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE**

Appartengono al presente sistema i terrazzi naturali e i terrazzi fluviali.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il corso d'acqua principale. Spesso, a causa della profonda incisione operata dagli affluenti del corso d'acqua principale, si presentano in lembi non troppo estesi, posti alle medesime quote sia sui due versanti del corso d'acqua che li ha generati sia sulle due sponde degli affluenti che li hanno erosi.

Nel territorio si rileva la presenza di altri elementi morfologici peculiari tra cui i cordoni morenici e i relativi sistemi sommitali. I sistemi sommitali dei cordoni morenici sono una successione di "morene", ossia di dossi collinari costituiti da materiali rocciosi, terrosi o limosi, trasportati e depositati da un ghiacciaio.

#### ***Elementi di criticità***

##### **Terrazzi naturali e terrazzi fluviali**

- Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfodinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.
- Elevato grado di erodibilità delle scarpate, strettamente legato alla capacità erosiva del sottostante corso d'acqua. Fenomeni naturali di dissesto (frane, crolli) spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralicci) e/o insediativi.
- Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione; tra i pianori più a rischio vi sono quelli più prossimi al fondovalle, in quanto risentono dell'influenza erosiva dei corsi d'acqua che ne provoca il costante smantellamento dei bordi, in continua evoluzione morfodinamica.



Cordoni morenici e relativi sistemi sommitali

- Rischio di creazione di situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) variabili in funzione delle locali caratteristiche geologiche.
- Perdita della leggibilità dei caratteri morfologici e dei complessi vegetazionali autoctoni o comunque peculiari e consolidati nella immagine locale

***Indirizzi di tutela***

**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Terrazzi naturali e terrazzi fluviali

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attuato attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.
- L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.
- Vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.

Cordoni morenici e relativi sistemi sommitali

- Vietare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali originari e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.

**Per l'utilizzo agricolo**

Terrazzi naturali e terrazzi fluviali

- Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- Evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;

Cordoni morenici e relativi sistemi sommitali

- Evitare nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, delle strade interpoderali e del reticolo irriguo.
- Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.
- Le attività silvo-colturali dovranno mantenere gli ambiti boscati esistenti.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Terrazzi naturali e terrazzi fluviali

Cordoni morenici e relativi sistemi sommitali



- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio, sulla base di indirizzi specifici previsti dal Piano Paesistico Comunale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**Terrazzi naturali e terrazzi fluvialiCordoni morenici e relativi sistemi sommitali

- Le nuove costruzioni saranno subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di titolo abitativo edilizio, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

**B – SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE**

Il presente sistema comprende i corpi idrici principali con relative aree adiacenti.

Si tratta di tutti quei corsi d'acqua naturali, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, sia a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti sia a morfologia pianeggiante perimetrata da arginature.

Sono ricomprese all'interno di questo sistema anche le aree adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura delimitate da orli di terrazzo, costituita da bassi terrazzi degli alvei abbandonati, eccezionalmente sommersi, con presenza di tessitura definita dalle linee di drenaggio, solitamente orientate con leggera convergenza verso l'asse fluviale.

***Elementi di criticità***

- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale. Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali.
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.



- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali. Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici.
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- Perdita dell'equilibrio idrogeologico.

### **Indirizzi di tutela**

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturali forme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di



introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.

- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva.
- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
  - il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
  - l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

#### **Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi in conformità al rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

#### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

### **C - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE**

Appartengono a questa categoria le aree interessate da vegetazione arborea (boschi), da vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale, da alberi e filari in zona agricola e dai fontanili.

Si definisce bosco l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre. I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: proteggendo dall'erosione dei corpi idrici, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

Sono comprese in tale categoria:



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

- le presenze vegetazionali diffuse, di impianto naturale o seminaturale, presenti in modo diffuso nel paesaggio agrario o in ambiti naturali;
- le macchie arbustive e frange boscate residuali formate da alberi isolati e filari.

Inoltre la parte più a sud del territorio comunale è connotata dalla presenza concentrata di fontanili che segnano il passaggio tra l'alta pianura asciutta e la bassa pianura ricca di acque.

#### ***Elementi di criticità***

##### Vegetazione arborea e vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale

- Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico.
- Abbandono del bosco con conseguente degrado e propensione al dissesto.
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.
- Rischio di incendio.

##### Alberi e filari in zona agricola

- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

##### Fontanili

- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali.
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

#### ***Indirizzi di tutela***

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

##### Vegetazione arborea e vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale

- Conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.
- E' vietata la recinzione delle aree boscate.

##### Alberi e filari in zona agricola

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Sono vietati interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate da vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale.

##### Fontanili

- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati



### **Per l'utilizzo agricolo**

#### Vegetazione arborea e vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale

- Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.
- Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.

#### Alberi e filari in zona agricola

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.
- Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

#### Fontanili

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici dei concimi inorganici e dei pesticidi.
- Sono da evitare anche a fini colturali agricoli il rimodellamento morfologico dei suoli.

### **Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

#### Vegetazione arborea, vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale

#### Alberi e filari in zona agricola

- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

#### Fontanili

- Sono da evitare interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

## **D - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO**

Rappresenta le aree sulle quali nel corso del tempo sono state oggetto di ritrovamenti archeologici di interesse rilevante.

### ***Indirizzi di tutela***



- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, in sede di movimenti terra si dovrà prestare particolare attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti di interesse archeologico.
- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, l'edificazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata ad accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche condotte da tecnici specializzati.

### **E - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE**

Appartengono a questa categoria i bacini idrici artificiali.

Essi sono elementi non lineari creatisi in seguito a sbarramenti artificiali dei corsi d'acqua per sfruttarne le potenzialità energetiche. Benché la loro dimensione non sia tale, generalmente, da agire sul clima degli ambiti limitrofi, sono elementi che connotano fortemente il paesaggio.

#### ***Elementi di criticità***

- Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio differenziati, all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione), all'edificazione, ecc.
- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

#### ***Indirizzi di tutela***

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili

**Per l'utilizzo agricolo**

- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
  - il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti;
  - l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrografici, che interessi gli areali delle componenti paesistiche in oggetto.

**F- SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE*****COLTURE ORTICOLE***

Appartengono a questa categoria i territori caratterizzati dalle colture orticole. La loro presenza diffusa, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo (forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture), costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica del territorio.

***COLTURE SPECIALIZZATE***

Appartengono a questa categoria i territori caratterizzati dalla coltura del vigneto, da essenze frutticole e da oliveti.

***AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESISTICA***

Appartengono a questa categoria le aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica. Costituiscono ambiti del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

***Elementi di criticità***Colture orticole

- Uso non compatibile o da un abbandono della componente con particolare riferimento ai fenomeni di trasformazione urbana conseguenti ed interessati.

Colture specializzate

- Dismissione delle colture.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno.
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco.
- Processi di urbanizzazione aggressivi.
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

Aree agricole di valenza paesistica

- Perdita della funzione agricola ed edificazione che interdica la possibilità di percezione del contesto.
- Interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare" delle reti viarie ed irrigue rurali.

**Indirizzi di tutela**

**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Colture orticole

- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco.

Colture specializzate

- Protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.
- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco.

Aree agricole di valenza paesistica

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Vanno limitati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidono direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola e gli endemismi.

**Per l'utilizzo agricolo**

Colture orticole

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture orticole o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante e di fondovalle
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.
- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti forti trasformazioni e pesanti rimodellamenti della morfologia del suolo



#### Colture specializzate

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno delle colture, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.
- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame.
- Dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.

#### Aree agricole di valenza paesistica

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per l'allevamento zootecnico intensivo e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

#### **Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

#### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistiche in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili dovrà essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

#### **G - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA**

Appartiene a questa categoria la rete stradale storica.



I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore percettivo sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

**Elementi di criticità**

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione colturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.
- La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

**Indirizzi di tutela****Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Preservare o garantire in idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti mediante definizione di idonee fasce di rispetto in sede di Piano Paesistico di Contesto. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- Proporre specifici interventi di fruizione e valorizzazione di tali tracciati viari unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi.
- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

**Per l'utilizzo agricolo**

- L'utilizzo agricolo delle fasce contermini alla viabilità sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce prossime alla viabilità storica, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.



## **H - SISTEMA FONDAMENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DELLA MATRICE URBANA**

Appartengono alla presente componente i nuclei di antica formazione, le aree edificate e impegnate dal PGT, gli ambiti territoriali estrattivi, le limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate e la viabilità in costruzione e/o di progetto.

### ***NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE***

I nuclei storici sono individuati sulla base della perimetrazione della loro consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M..

Tali agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

### ***AREE EDIFICATE E IMPEGNATE DAL PGT***

La cartografia mette in evidenza alcune informazioni aggiornate sugli ambiti urbanizzati non storici. Tali aree edificate, o impegnate sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbata.

### ***AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI***

Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e loro contesti.

### ***LIMITAZIONI ALL'ESTENSIONE DEGLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE***

La cartografia indica le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate.

Esse ricadono in ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati caratterizzati da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbata.

### ***VIABILITA' IN COSTRUZIONE E/O DI PROGETTO***

I nuovi tracciati, spesso interessanti ambiti poco urbanizzati, soprattutto per le zone di pianura o di alcuni fondi valle, consentono una fruizione visiva delle componenti del paesaggio del tutto nuova rispetto alle percorrenze di buona parte della viabilità storica.

### ***Elementi di criticità***

#### **Nuclei di Antica Formazione**

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.
- Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.
- Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.
- Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine ormai consolidata.
- Degrado complessivo del paesaggio e delle strutture edilizie dovuto all'abbandono.
- Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

Aree edificate e impegnate dal PGT

- Assenza d'identità e frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici.
- Interdizione visiva da e per l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Ambiti territoriali estrattivi

- Costituiscono elementi di forte anomalia nella percezione dei quadri paesaggistici d'insieme in quanto modificative dell'integrità dei versanti o della continuità della pianura.
- In ambiti contigui ai corsi d'acqua introducono elementi di modifica della percezione della continuità delle sponde e/o degli orli di terrazzo.

Limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

- Introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generano contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata.
- Sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto ad una necessaria gerarchia con le preesistenze storiche e conseguente spostamento baricentrico dell'abitato.
- Perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

Viabilità in costruzione e/o di progetto

- La perdita del rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti di dimensioni inadeguate.
- L'introduzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali costituenti elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

***Indirizzi di tutela***

**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Nuclei di Antica Formazione

- Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

- Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- Conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.
- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
- Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.
- L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

#### Aree edificate o impegnate dal PGT

- Necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

#### Ambiti territoriali estrattivi

- Ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive
- All'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano.
- Il processo di riqualificazione dovrà creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati.

#### Limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

- L'individuazione delle caratteristiche di corretto rapporto paesistico con il contesto dei borghi storici, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione anche per le eventuali proposte di sviluppo isolato degli insediamenti.
- Gli interventi dovranno essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- In particolare, devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

Viabilità in costruzione e/o di progetto

- Individuare idonee fasce di "rispetto" dei nuovi tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali "ambiti di elevato valore percettivo" e dovranno presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

**Per l'utilizzo agricolo**

Aree edificate o impegnate dal PGT

- Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovrà essere vietata l'introduzione di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane".

Viabilità in costruzione e/o di progetto

- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Viabilità in costruzione e/o di progetto

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce prossime alla viabilità storica, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Viabilità in costruzione e/o di progetto

- È da evitare, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

**I - SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA-PAESAGGISTICA A LIVELLO REGIONALE**

Appartengono alla presente componente i tracciati stradali di riferimento e le strade panoramiche di cui ai "Repertori vol.2" del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Per la normativa di riferimento si rimanda all'art.26 delle NTA del P.P.R.



## **L - SISTEMA DELLA VIABILITA' DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA A LIVELLO PROVINCIALE**

Appartengono alla presente componente i sentieri di valenza paesistica, le piste ciclabili e gli itinerari di fruizione paesistica.

### ***SENTIERI DI VALENZA PAESISTICA***

Comprendono sentieri di collegamento a strade e nuclei o a preesistenze, mulattiere, strade campestri, ecc. All'interno si possono distinguere in:

- percorsi o tracciati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari (morfologia, sedime viario, caratteri fisici e materici, elementi complementari, alberature, ecc); spesso tali tracciati risultano peraltro frammentari e difficilmente riconoscibili;
- percorsi che conservano la sola memoria o "tracce" dei percorsi storici: tali percorsi talvolta coincidono con infrastrutture recenti che riprendono gli antichi tracciati, modificandone la morfologia originaria, nonché le dimensioni e l'assetto fisico;

### ***ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA***

Trattasi di percorsi di interesse paesistico generale, da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi (per profondità e ampiezza), verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali. L'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato.

### ***Elementi di criticità***

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi, con conseguente decadimento fisico e materico.
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.
- Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.
- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

### ***Indirizzi di tutela***

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Manutenzione, dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione
- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- Eventuali opere di sostegno di sentieri dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.
- Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.



- Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso.
- Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.
- Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di “decoro” paesistico,
- Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

## **M – LUOGHI DELLA RILEVANZA PERCETTIVA**

Appartengono alla presente componente i contesti di rilevanza storico-testimoniale, i luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali, gli ambiti di elevato valore percettivo (luoghi dell'identità regionale) e i paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale.

### **CONTESTI DI RILEVANZA STORICO-TESTIMONIALE**

Luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.

### **LUOGHI DI RILEVANZA PAESISTICA E PERCETTIVA CARATTERIZZATI DA BENI STORICI PUNTUALI**

Luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Sono compresi in questa categoria i LUOGHI DELL'IDENTITÀ REGIONALE, rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai “Repertori vol.2” del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

### **AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO (LUOGHI DELL'IDENTITÀ REGIONALE)**

Ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva.

Sono compresi in questa categoria i LUOGHI DELL'IDENTITÀ REGIONALE e i PAESAGGI AGRARI TRADIZIONALI, rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai “Repertori vol.2” del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

### **Elementi di criticità**

#### Contesti di rilevanza storico-testimoniale

- Degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria storica.
- Compromissione del contesto o dei suoi rapporti paesistici e spaziali a causa d'interventi di tipo edilizio intrusivo.



Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali

- Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.
- Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile.
- Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

Ambiti di elevato valore percettivo (luoghi dell'identità regionale)

- Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.
- Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.
- Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione o sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

***Indirizzi di tutela***

**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Contesti di rilevanza storico-testimoniale

- Riconoscere e catalogare i segni della memoria collettiva segnalando e tenendo viva la memoria e la significatività di luoghi e di eventi storici.
- Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche.
- Esaltare la unitarietà del messaggio culturale delle grandi aree della memoria storica collettiva;
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali

- La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.
- Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.
- Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.
- Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili con quanto espresso ai punti precedenti.



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

Ambiti di elevato valore percettivo (luoghi dell'identità regionale)

- Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico.
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva.
- Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali.
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione.
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**Per l'utilizzo agricolo**

Contesti di rilevanza storico-testimoniale

- Evitare opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, di pozzi e torbiere, ecc., nei pressi delle aree interessate.
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali nonché ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali

Ambiti di elevato valore percettivo (luoghi dell'identità regionale)

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**



- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.



### **ALLEGATI ALLE N.T.A.**

1. Costituiscono parte integrante della presente normativa gli allegati alle presenti N.T.A. identificati con i numeri 1, 2 e 3 la cui disciplina, dove superiore al livello di “indirizzo” o “raccomandazione”, prevale rispetto ai contenuti delle presenti norme.



## **ALLEGATO.1 – SCHEDE DELLE CASCINE DI PARTICOLARE VALENZA STORICA ARCHITETTONICA**



COMUNE  
di MONTICHIARI  
Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO delle REGOLE

#### **CASCINE STORICHE**

EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO E TIPOLOGICO

#### CORRETTO CON CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE Delibera consigliare n. 59 del 29/12/2012  
ESAME OSSERVAZIONI Delibera consigliare n. 16 del 28/06/2013  
PUBBLICAZIONE B.U.R.L n. del

data: settembre 2013  
aggiornamenti:

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*  
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*  
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*  
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata - *Collaboratori*  
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



**STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO**

arch. Zafferi - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta  
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it





**A3** **BALETTI** N. **2**

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

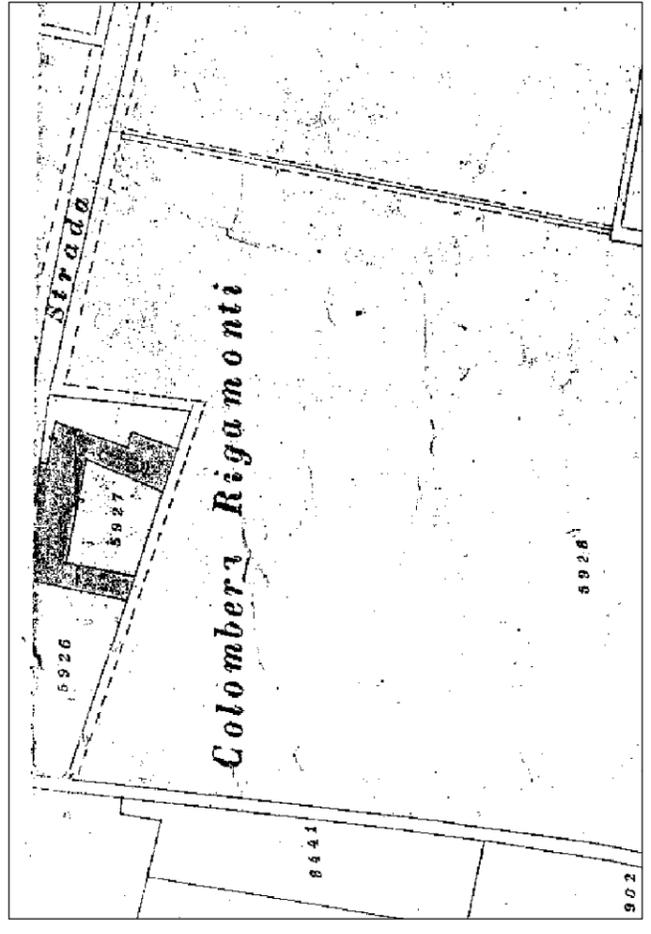
- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 
- LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

**ANALISI TIPOLOGICA**

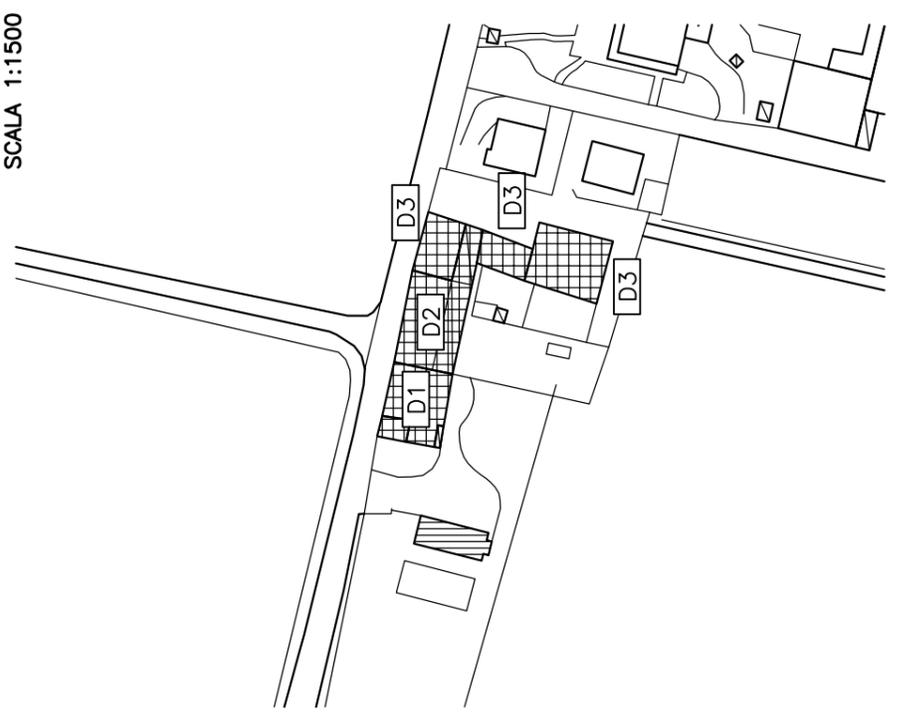


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



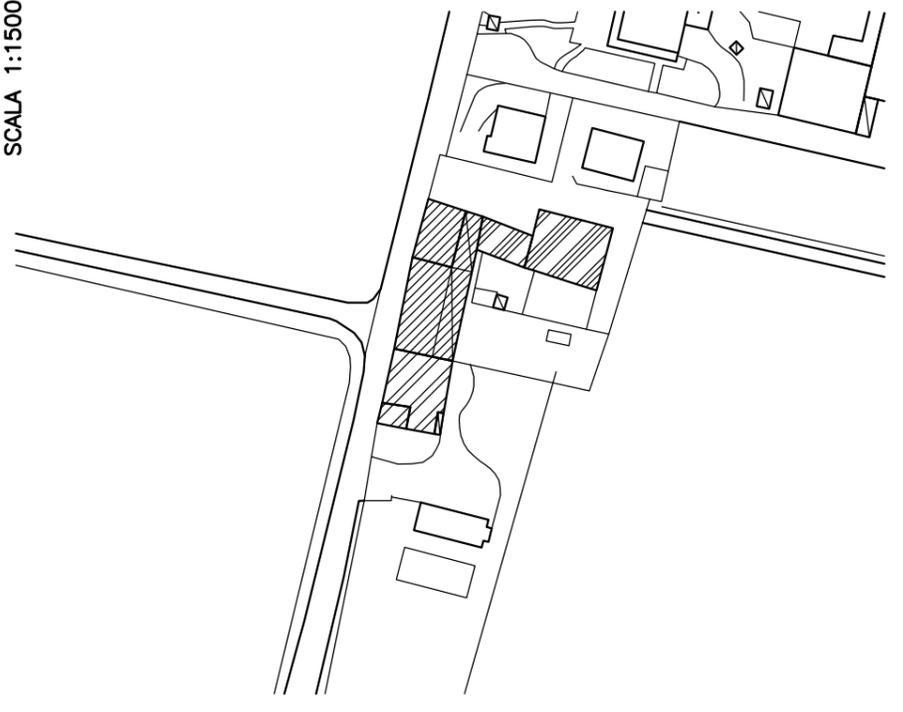
ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 19

SCALA 1:1500



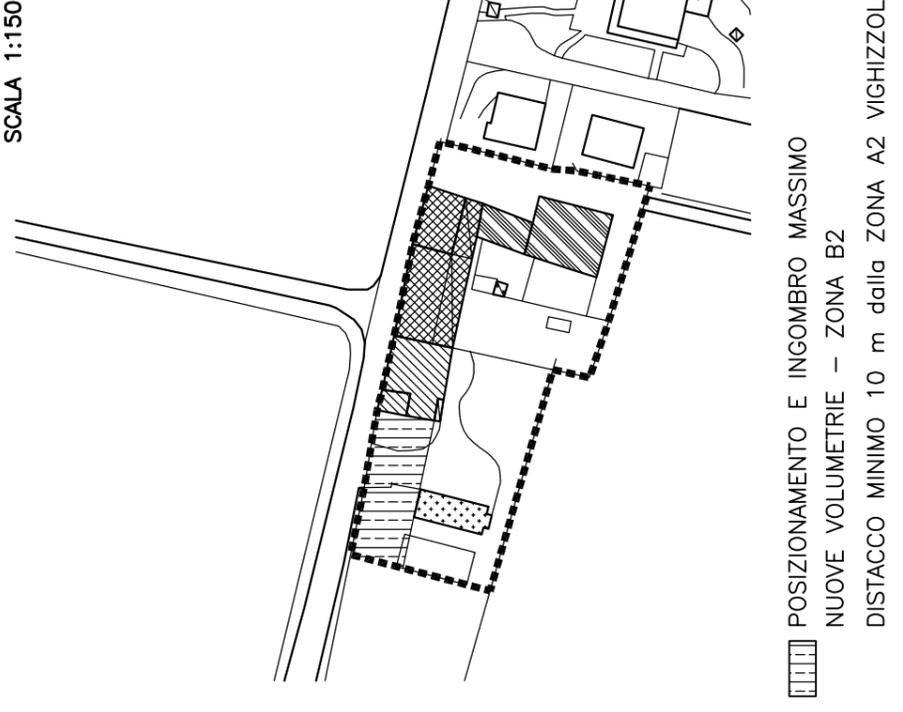
**EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

SCALA 1:1500



**STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**

SCALA 1:1500



**MODALITA' DI INTERVENTO**

 POSIZIONAMENTO E INGOMBRO MASSIMO  
 NUOVE VOLUMETRIE - ZONA B2  
 DISTACCO MINIMO 10 m dalla ZONA A2 VIGHIZZOLO

**A3** **CASTELLETTO** N. **3**

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

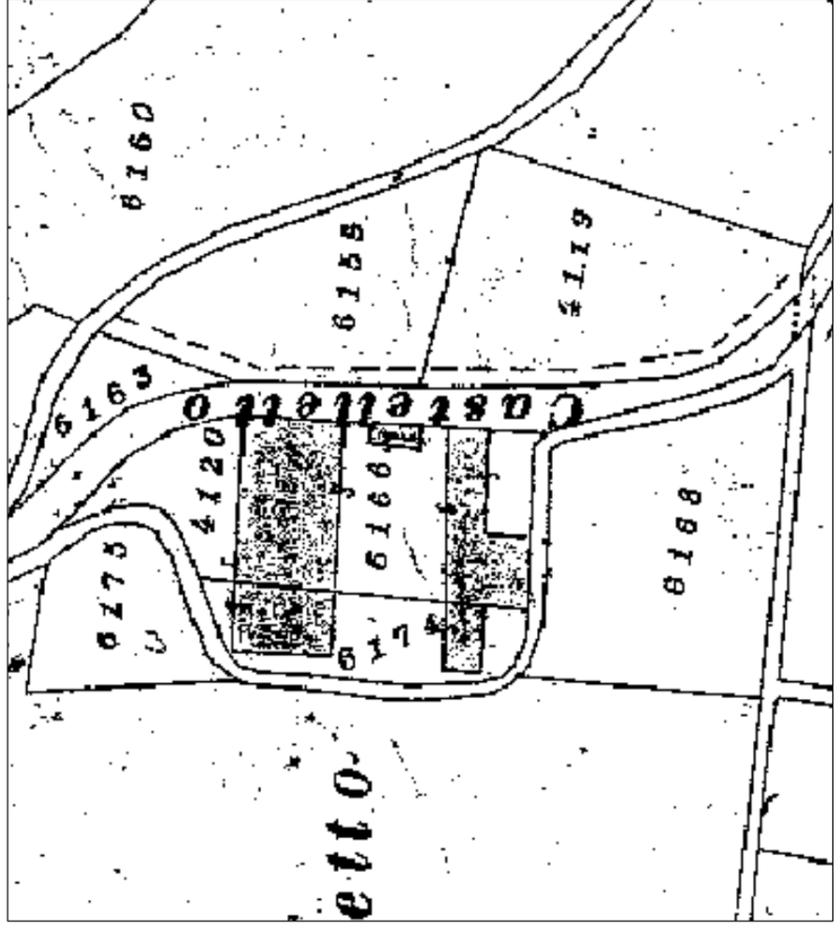
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

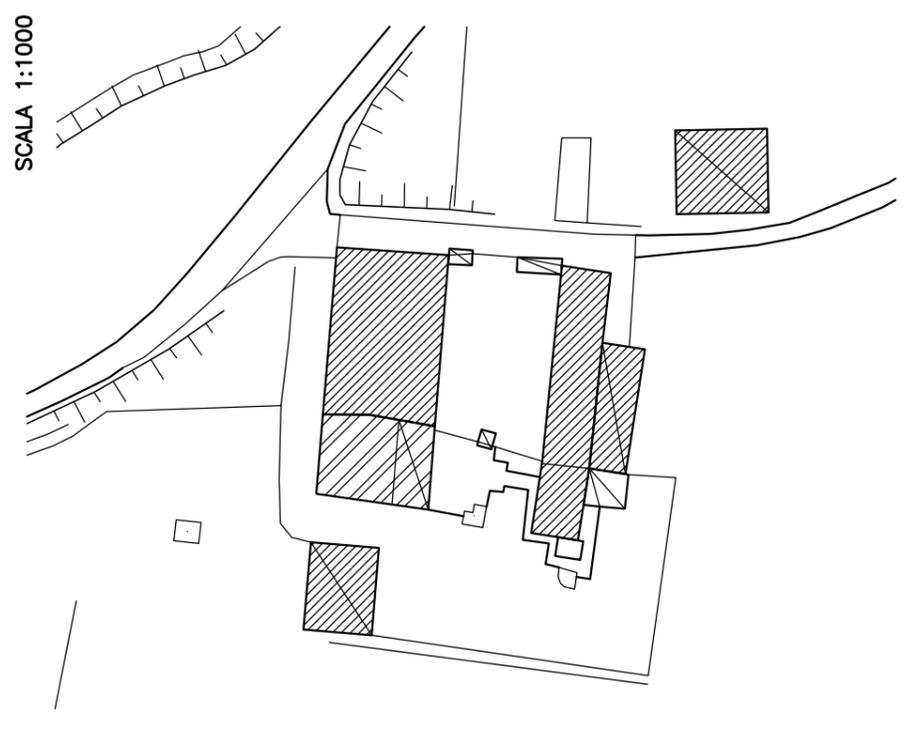
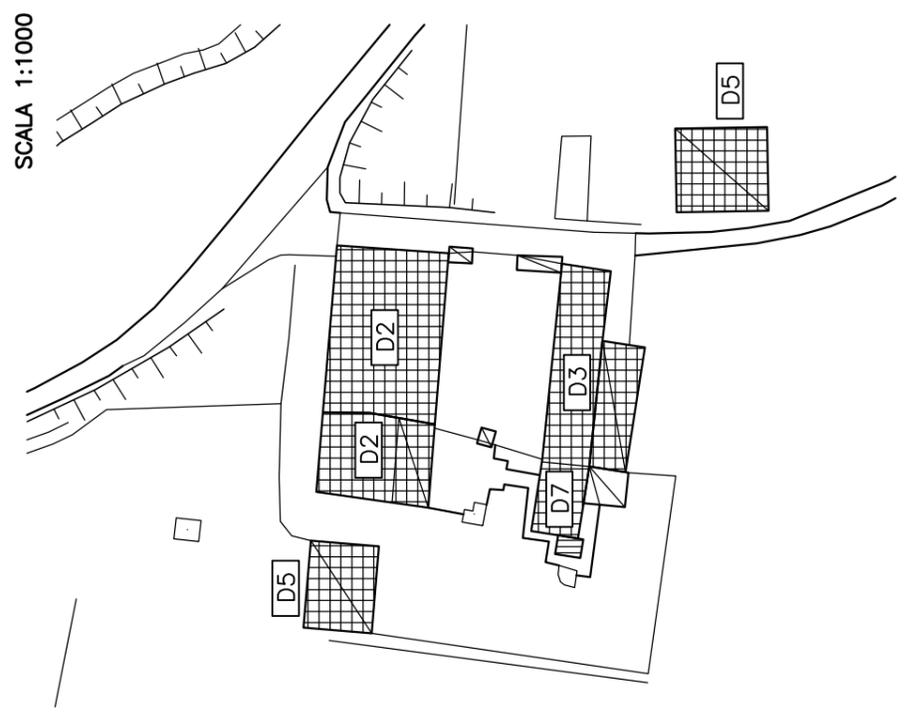
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 19

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

A3

CAMERE  
N. 4

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. REVERSIBILI - CON MAT. COMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI - CON MAT. INCOMPATIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

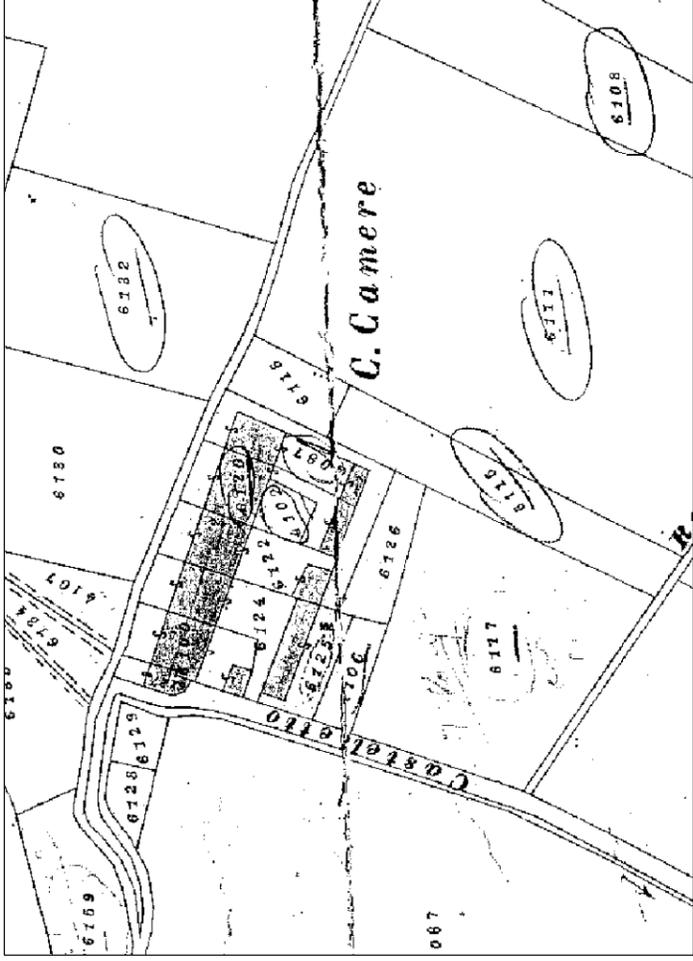
- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 20

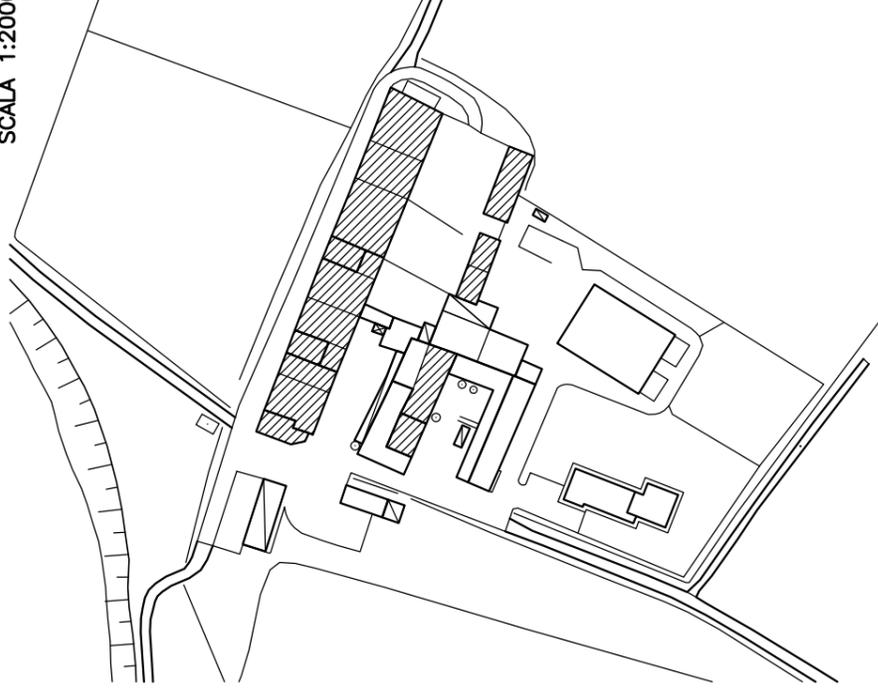
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:2000



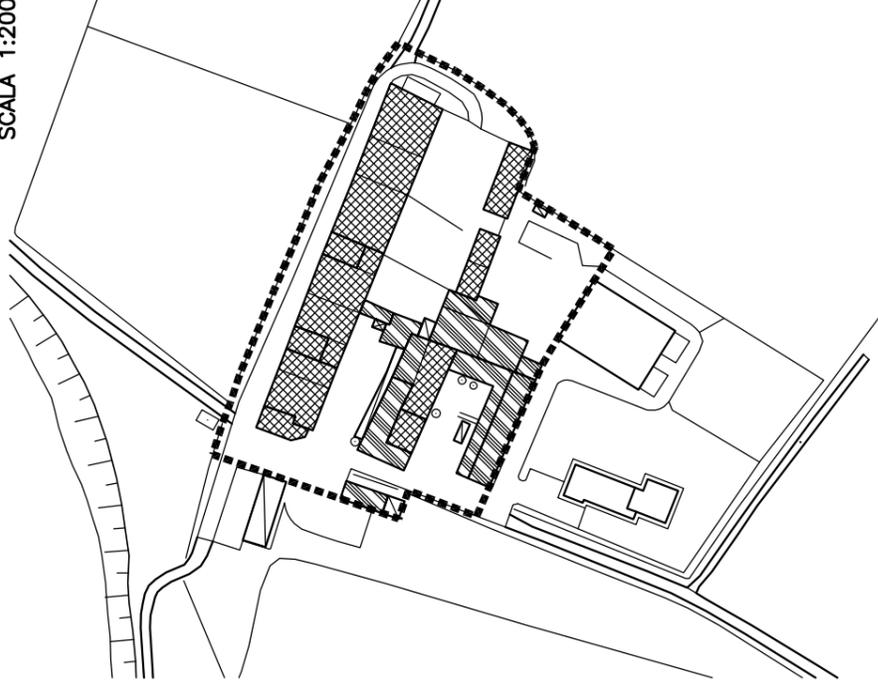
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2000



MODALITA' DI INTERVENTO

**A3**

**TABARINA**

N. **5**

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO
- MODERNO
- EL. STORICI DI PREGIO

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

**RESIDENZIALE**

- AB. PADRONALE
- AB. degli ADDETTI
- ALTRO

**RURALE**

- STALLA + FIENILE
- STALLA
- BARCHESSA
- PORTICO
- ALL. ANIMALI DA CORTILE
- RUSTICI
- SILOS
- CONCIMAIE

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

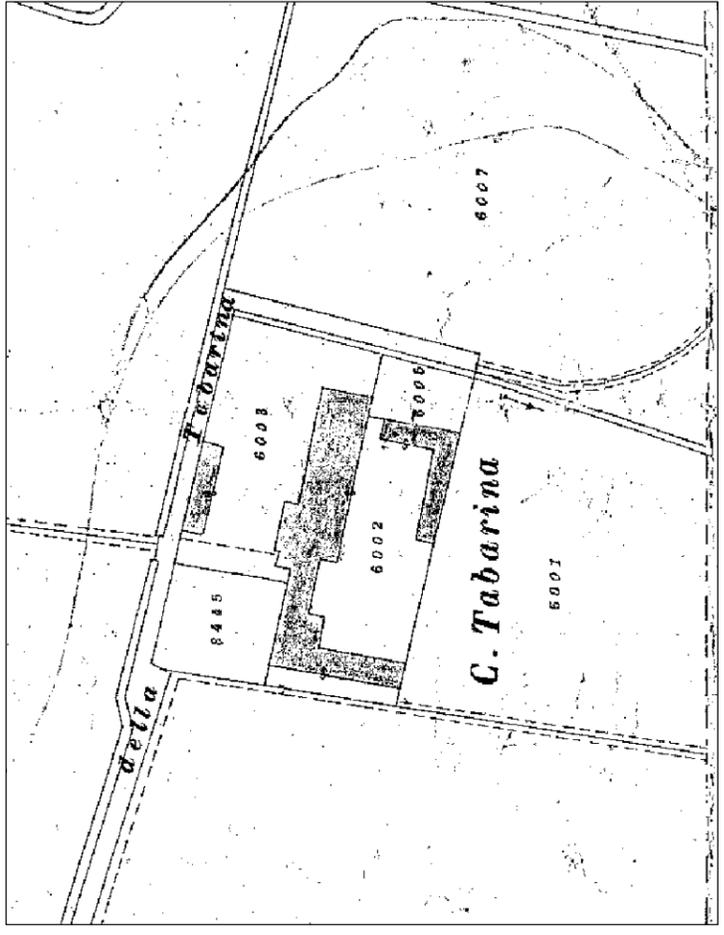
**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

- TOT. IMPIEGATO
- DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE



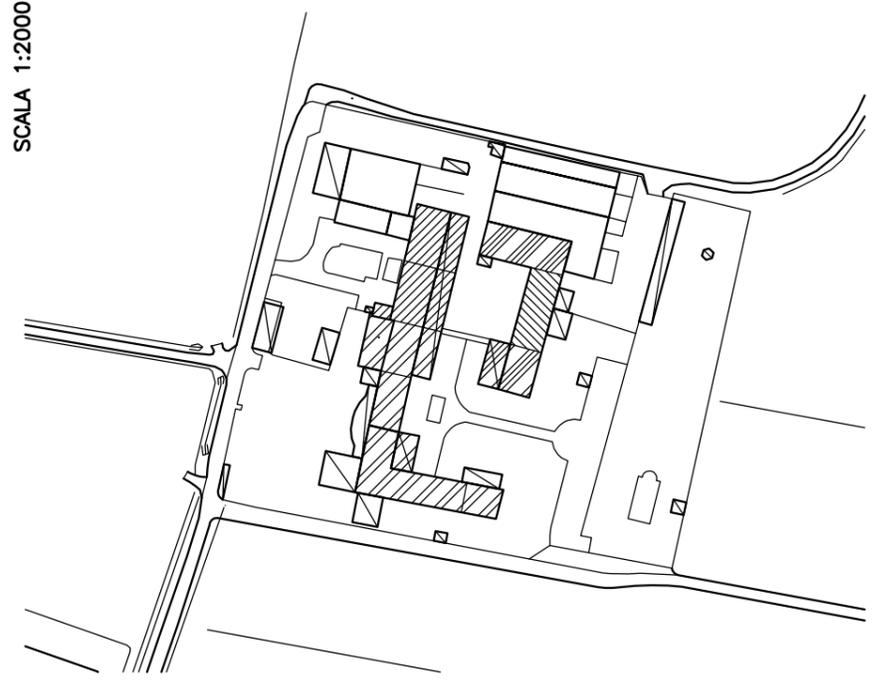
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 19

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



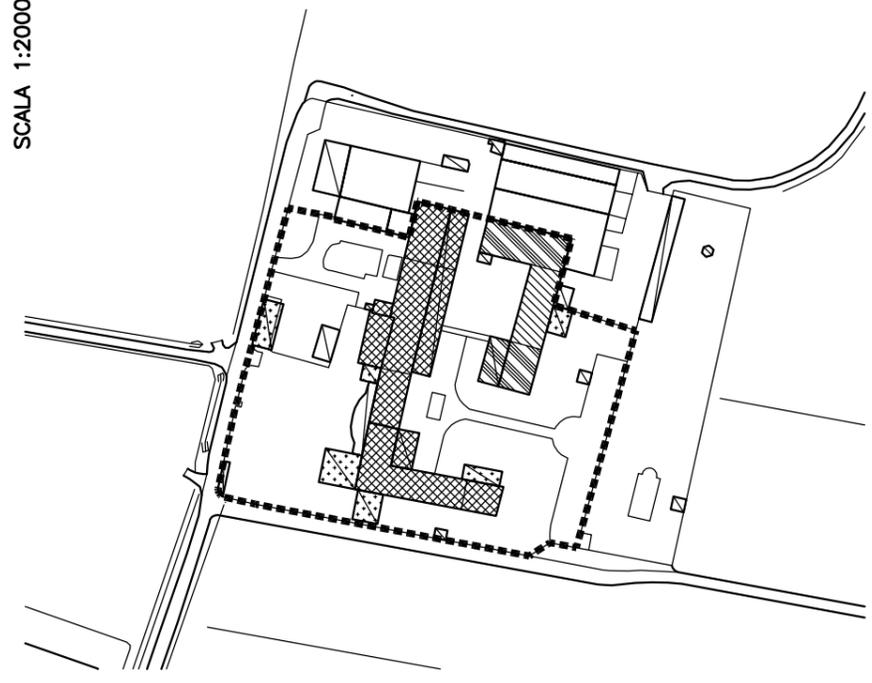
SCALA 1:2000

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2000

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

A3

CASUCCIO  
N. 6

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

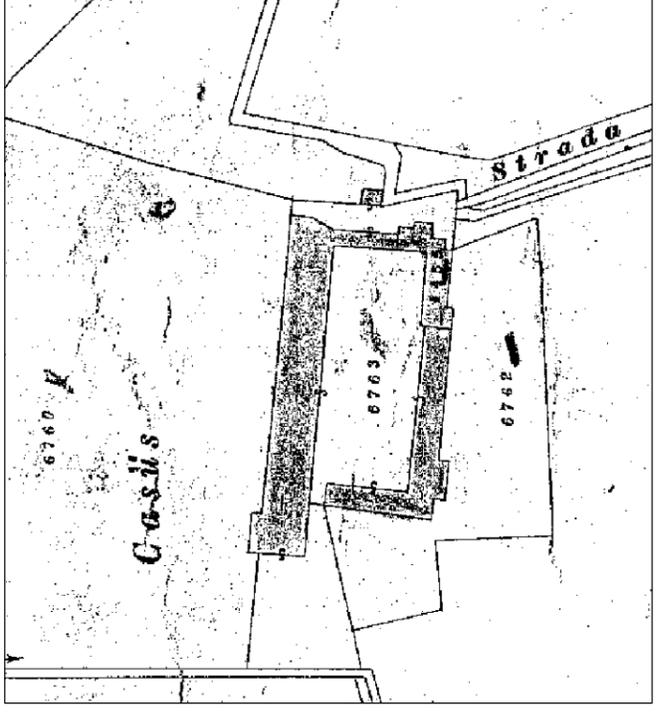
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

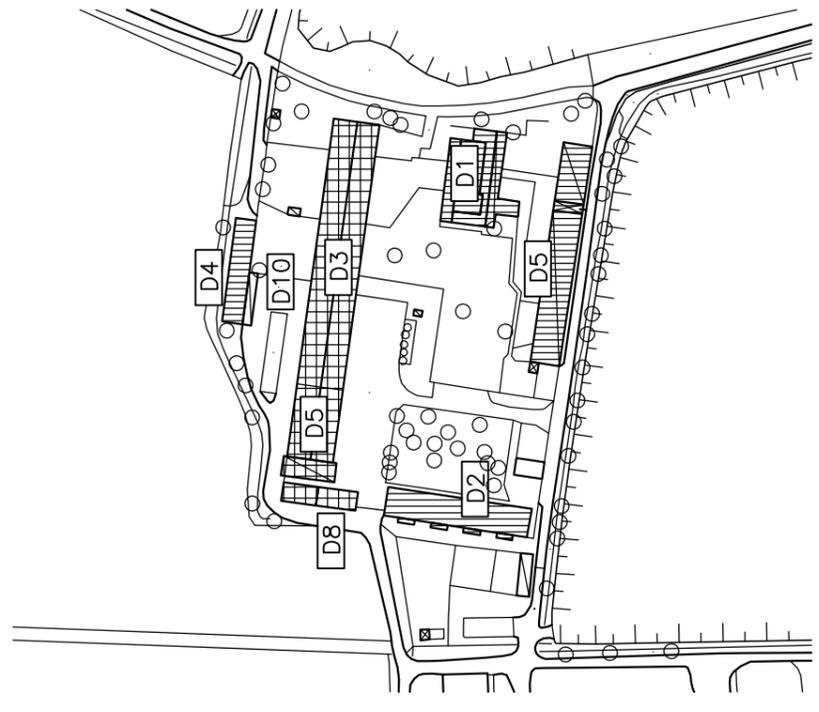
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 12

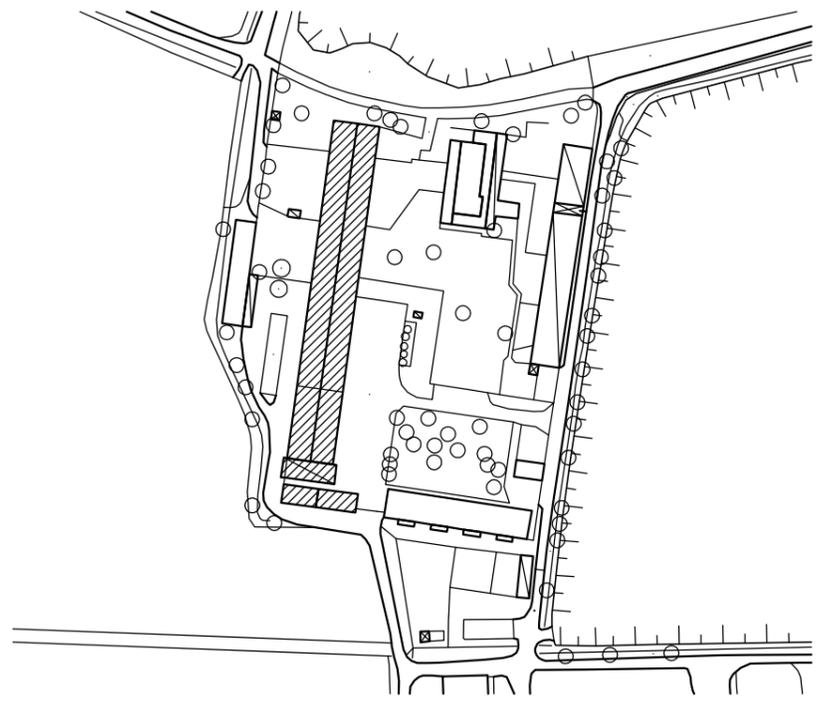
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:2500



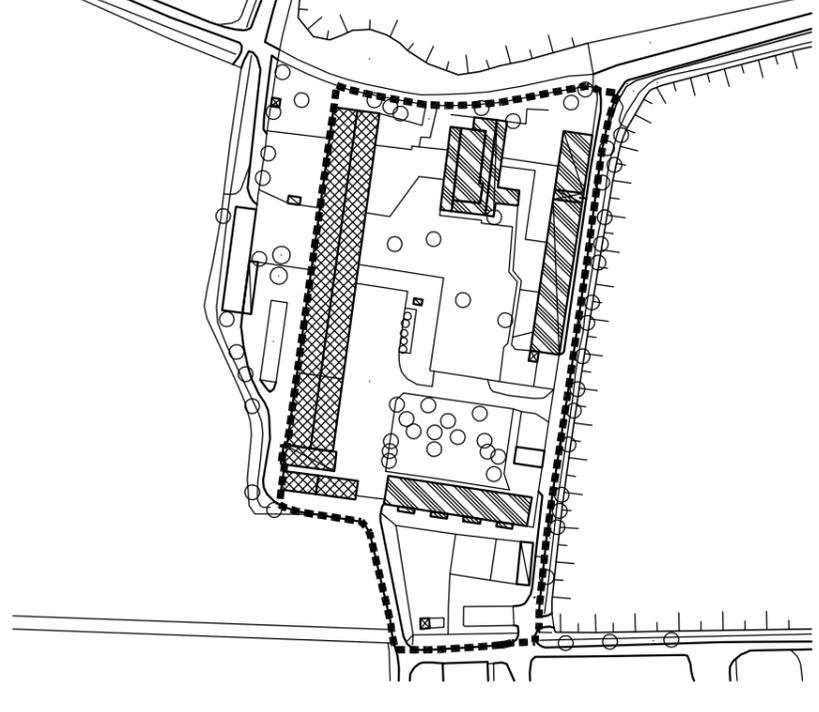
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2500



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2500



MODALITA' DI INTERVENTO

N. 7

A3

LUOGO NUOVO

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO
- MODERNO
- EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE
- AB. degli ADDETTI
- MULINO

RURALE

- STALLA + FIENILE
- STALLA
- BARCHESSA
- PORTICO
- ALL. ANIMALI DA CORTILE
- RUSTICI
- SILOS
- CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

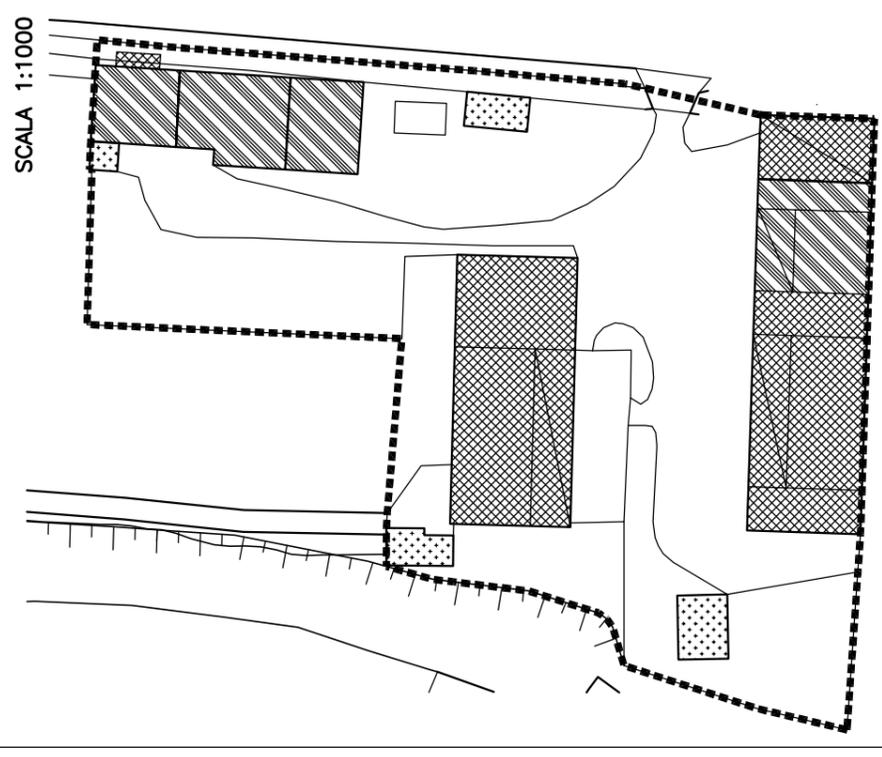
- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

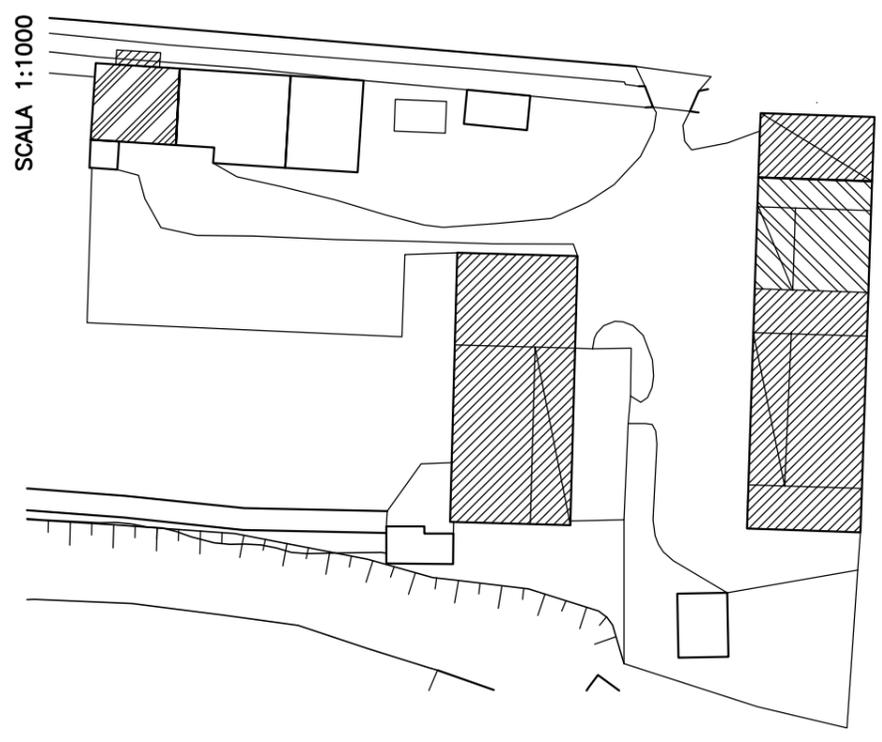
ANALISI TIPOLOGICA



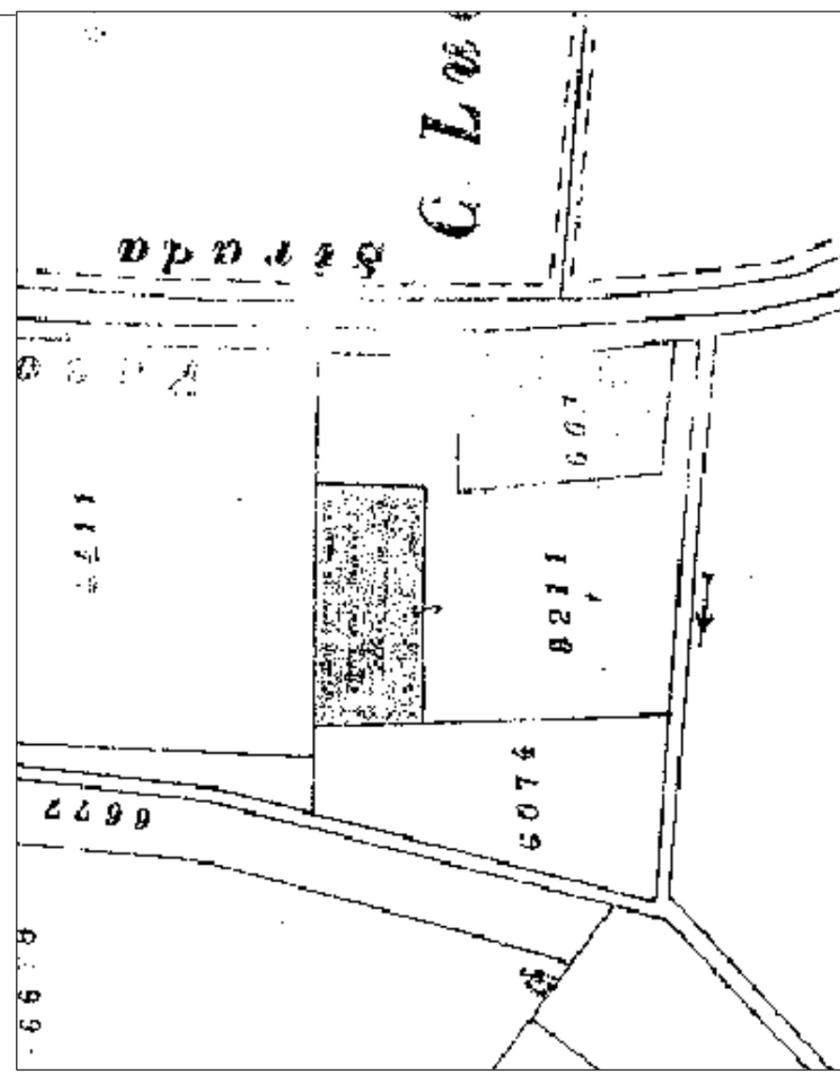
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



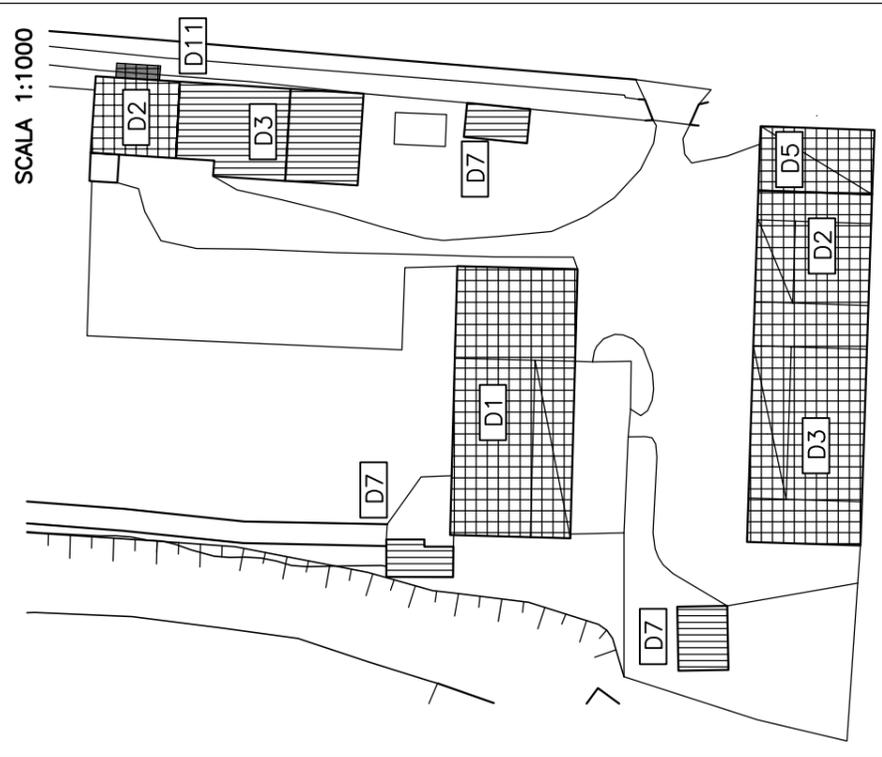
MODALITA' DI INTERVENTO



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 20



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

A3

FRACASSINA  
N. 8

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. COMPATIBILI
  - CON TRASF. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
  - DISMESSO

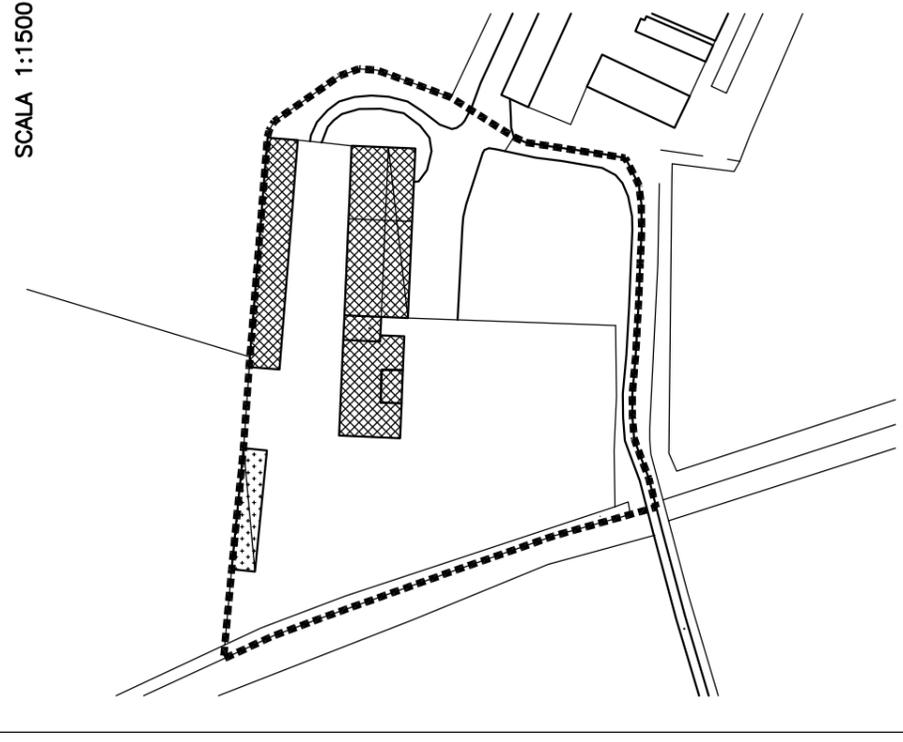
- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

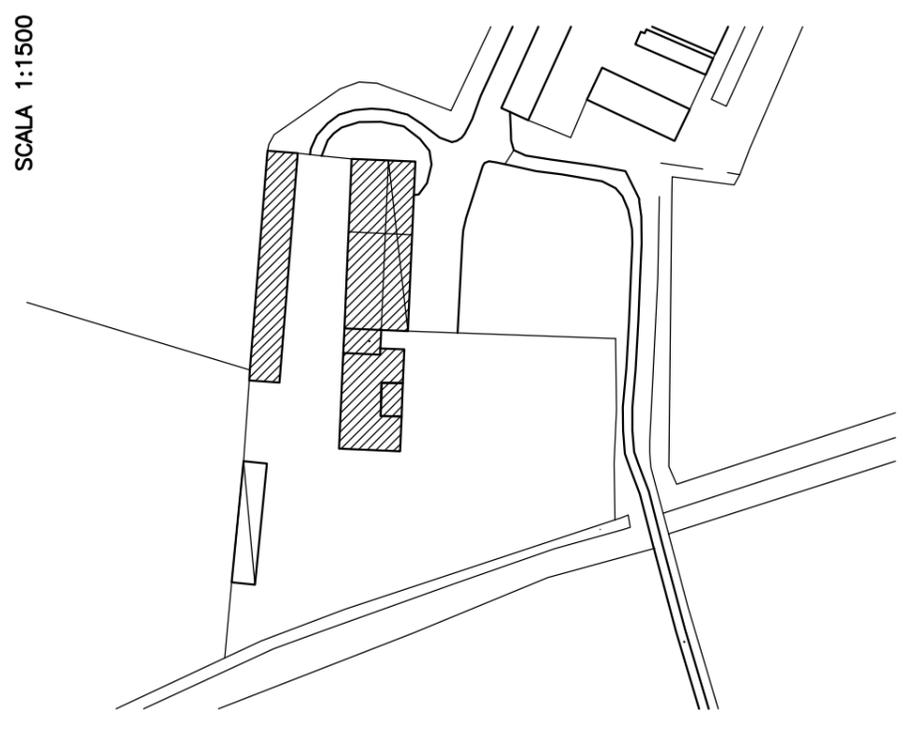
ANALISI TIPOLOGICA



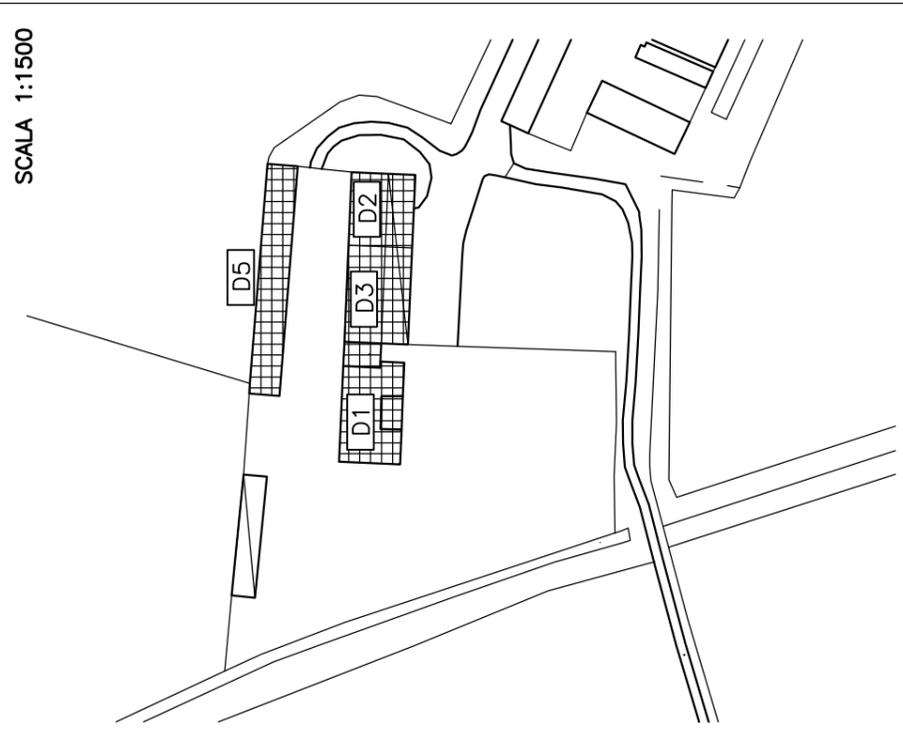
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



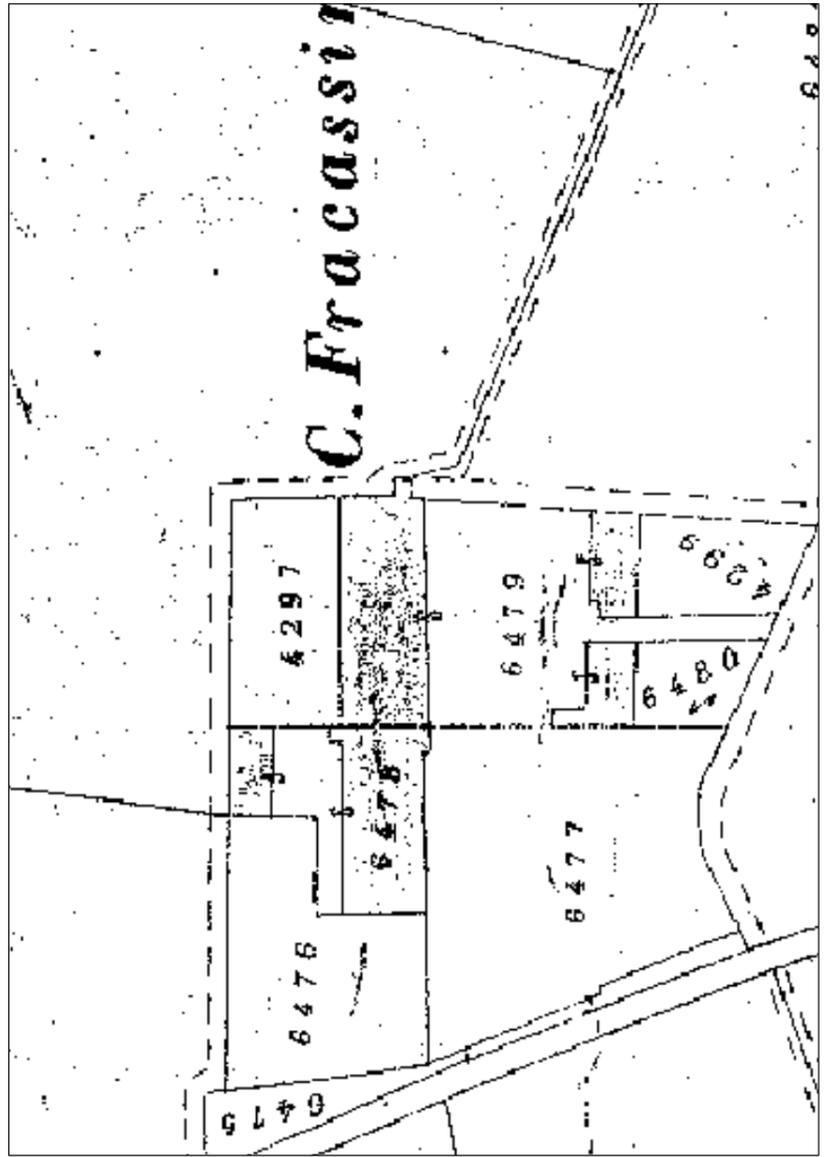
MODALITA' DI INTERVENTO



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 21

A3

ROMANA

N. 9

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

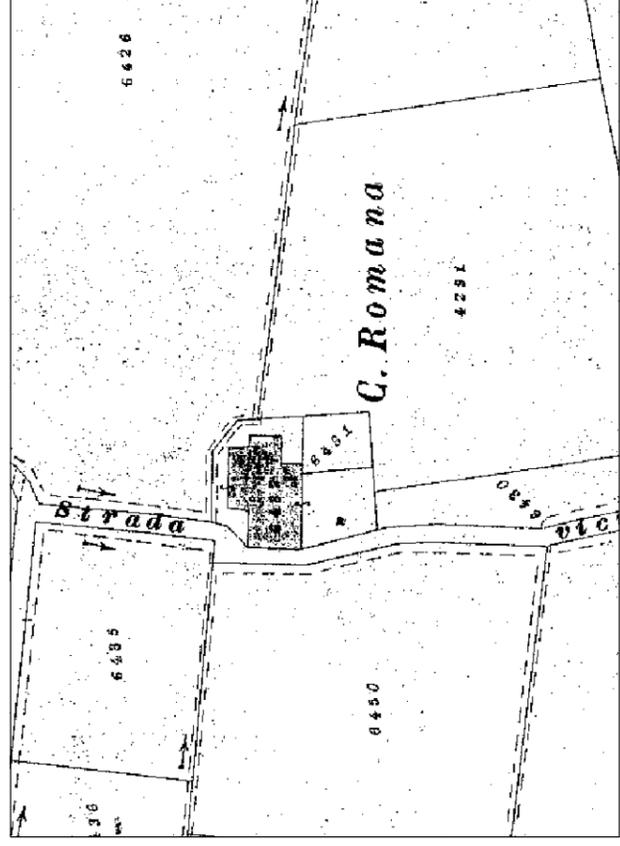
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

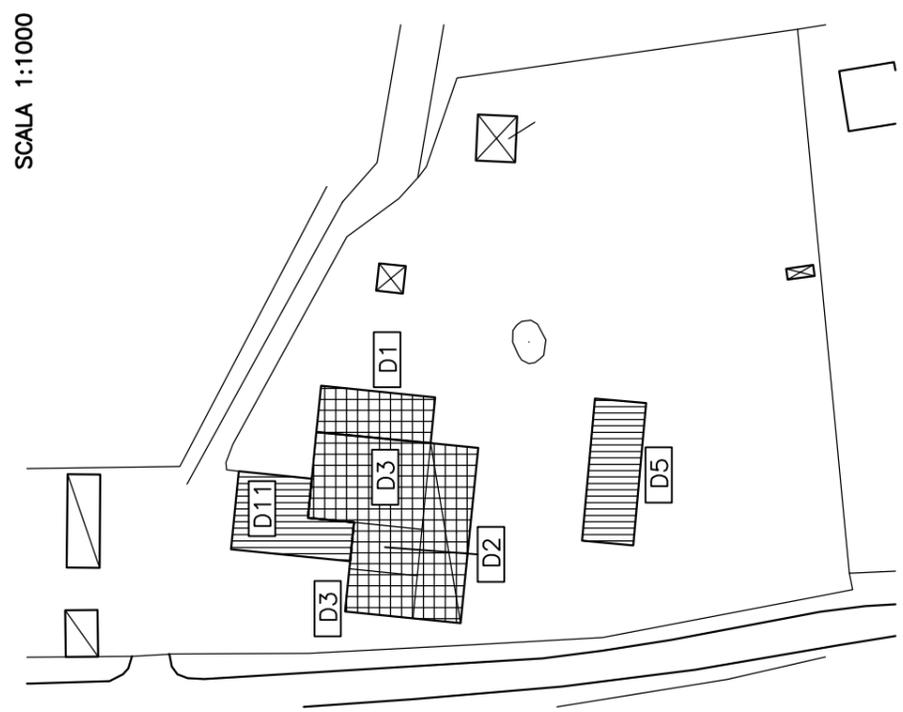
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA

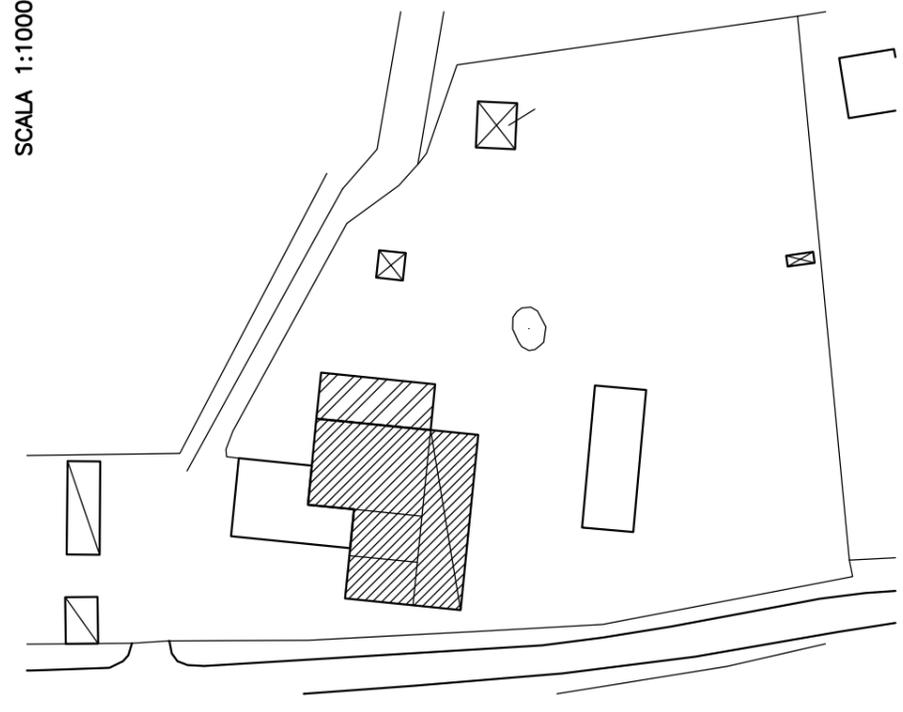


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 21

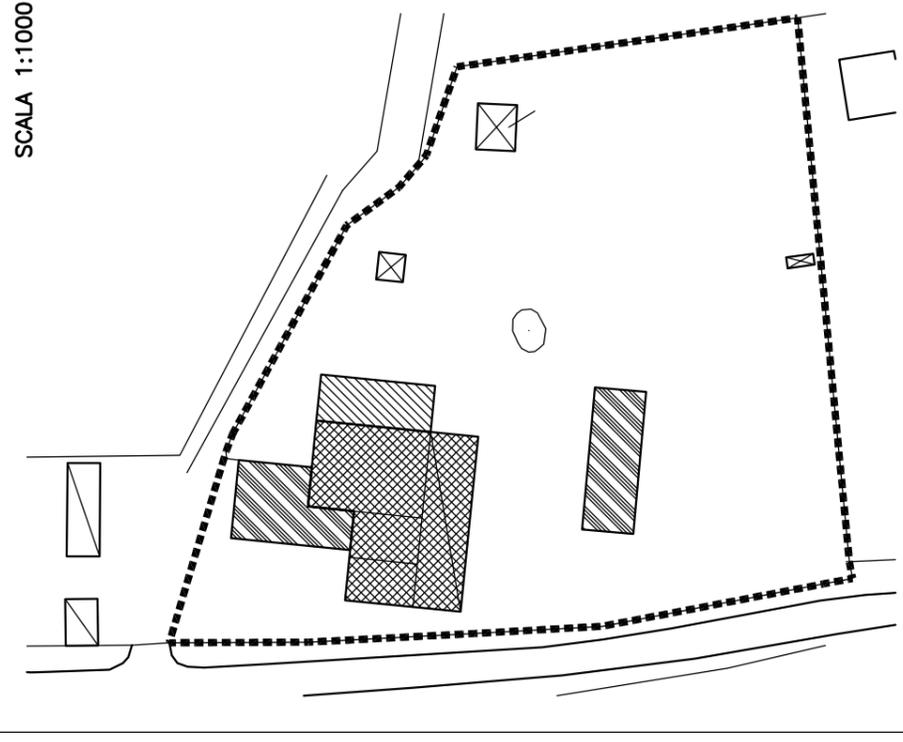
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

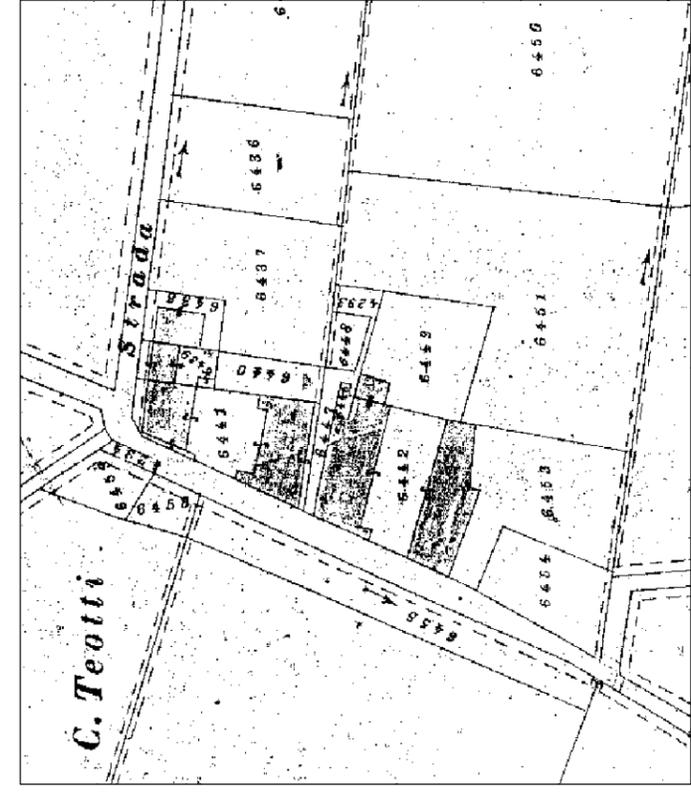
SCALA 1:1000

SCALA 1:1000

SCALA 1:1000

A3

TEOTTI SOTTO  
N. 10



ANALISI TIPOLOGICA

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO
- MODERNO
- EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE
- AB. degli ADDETTI
- VILLA SINGOLA

RURALE

- STALLA + FIENILE
- STALLA
- BARCHESSA
- PORTICO
- ALL. ANIMALI DA CORTILE
- RUSTICI
- SILOS
- CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON MAT. COMPATIBILI
- CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 21

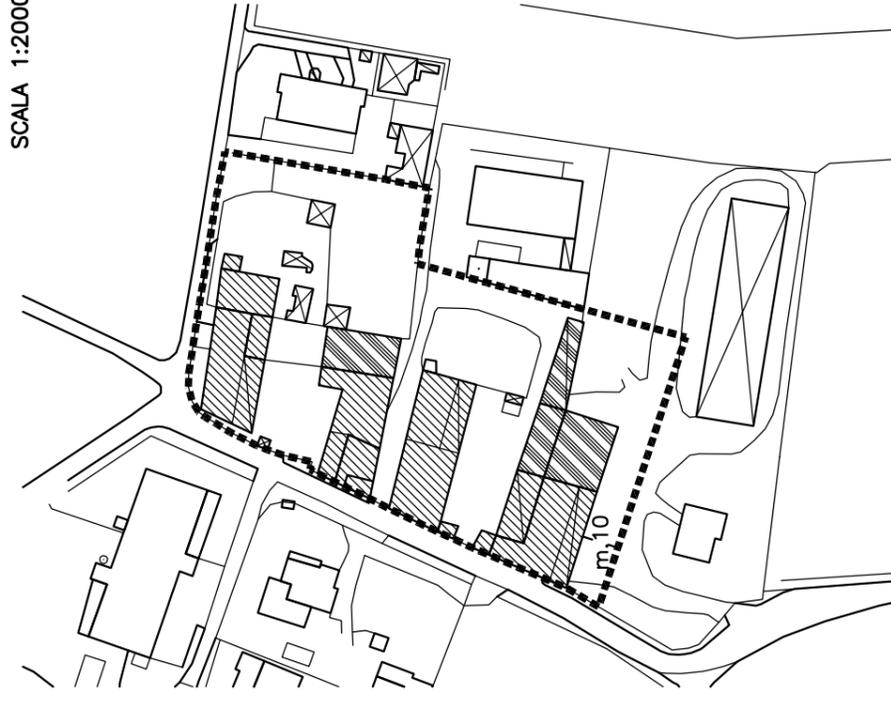


EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

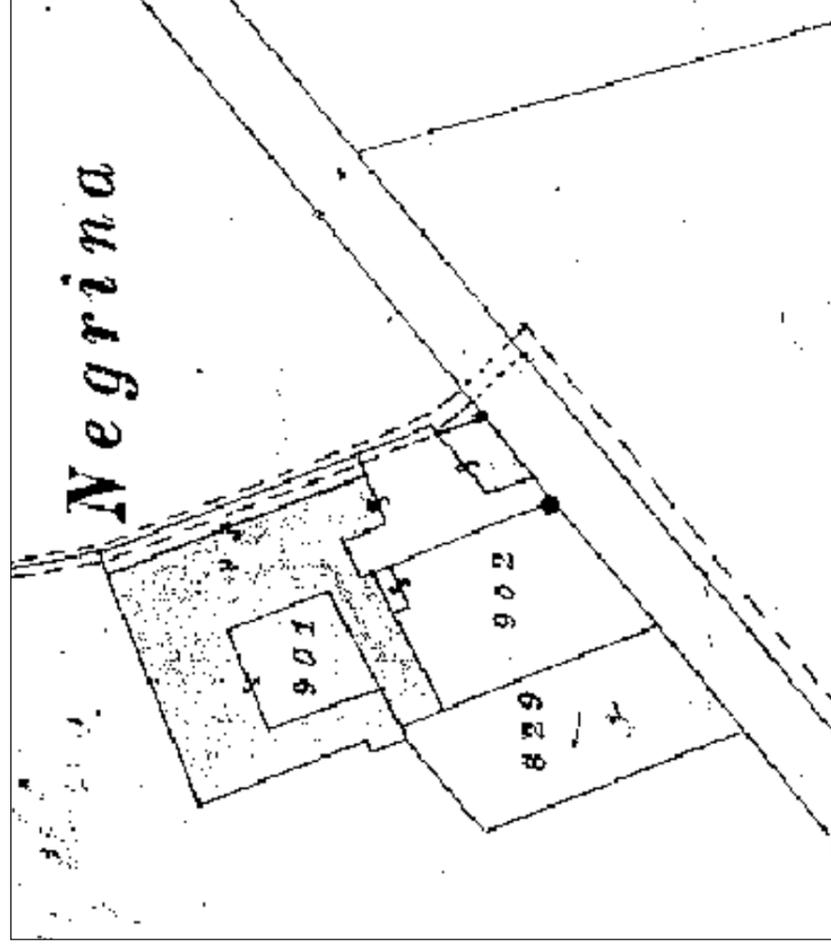
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 30



ESTRATTO VOLO AEREO 2009

A3

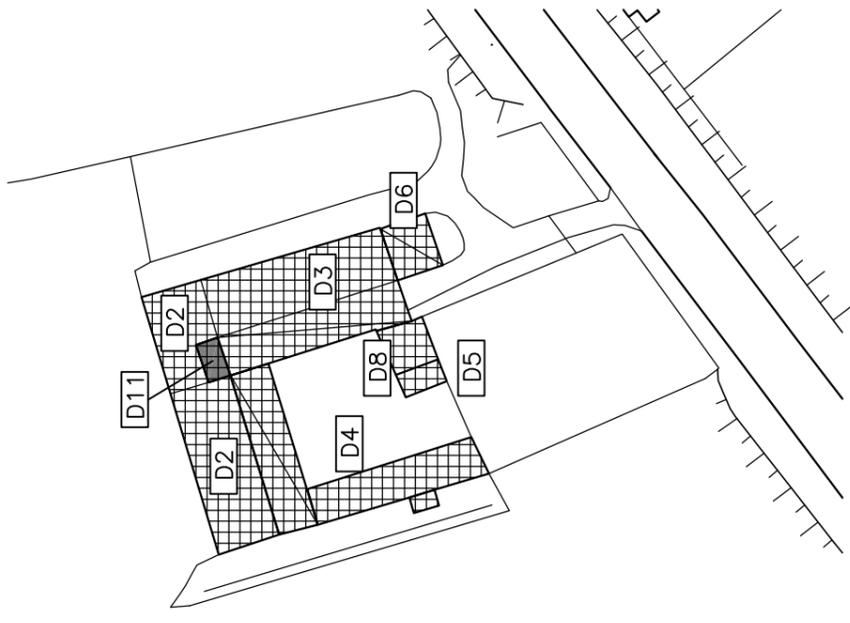
NEGRINA  
N. 11

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - COLOMBAIA D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

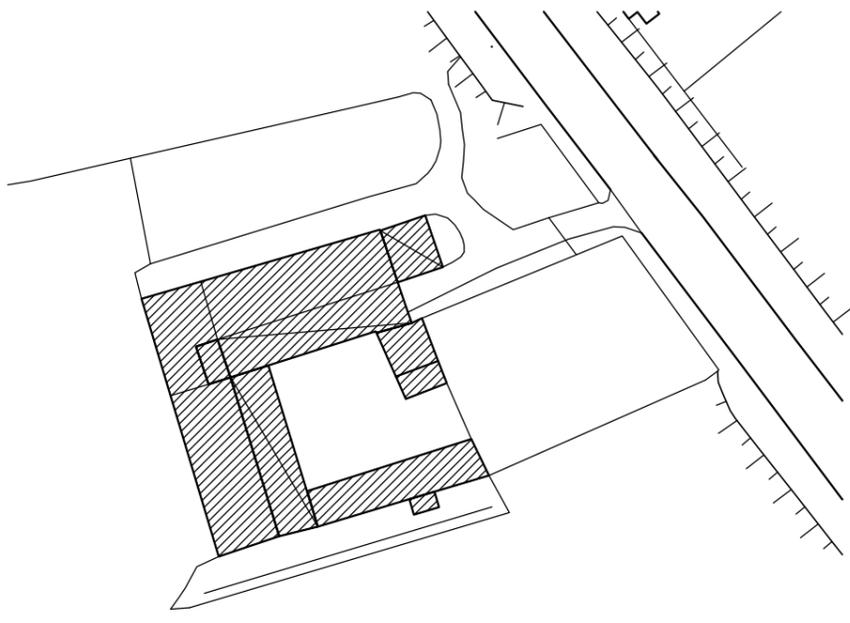
ANALISI TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



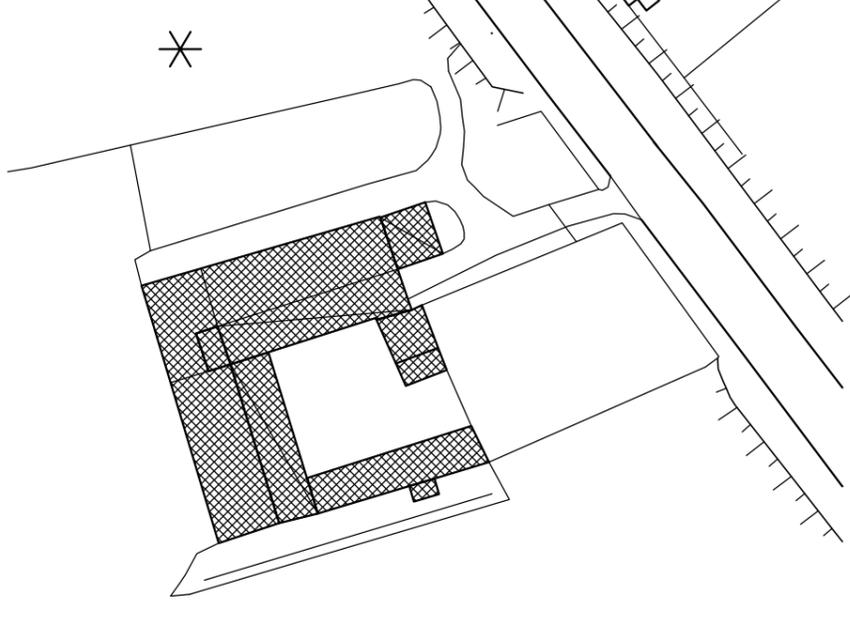
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

\*

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - DISMESSO  RURALE

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- LA PERTINENZA COINCIDE CON IL PERIMETRO DEL VINCOLO D.LGS 42/04 (cfr. TAVOLA DEI VINCOLI)
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

A3

N. 12  
VENZAGA

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

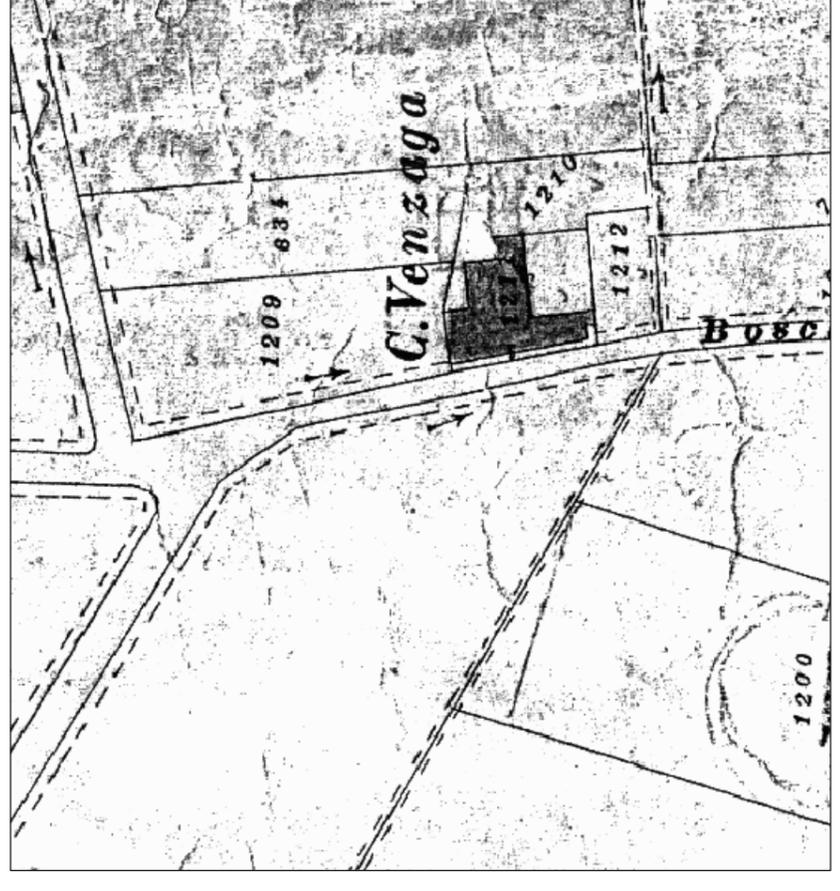
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

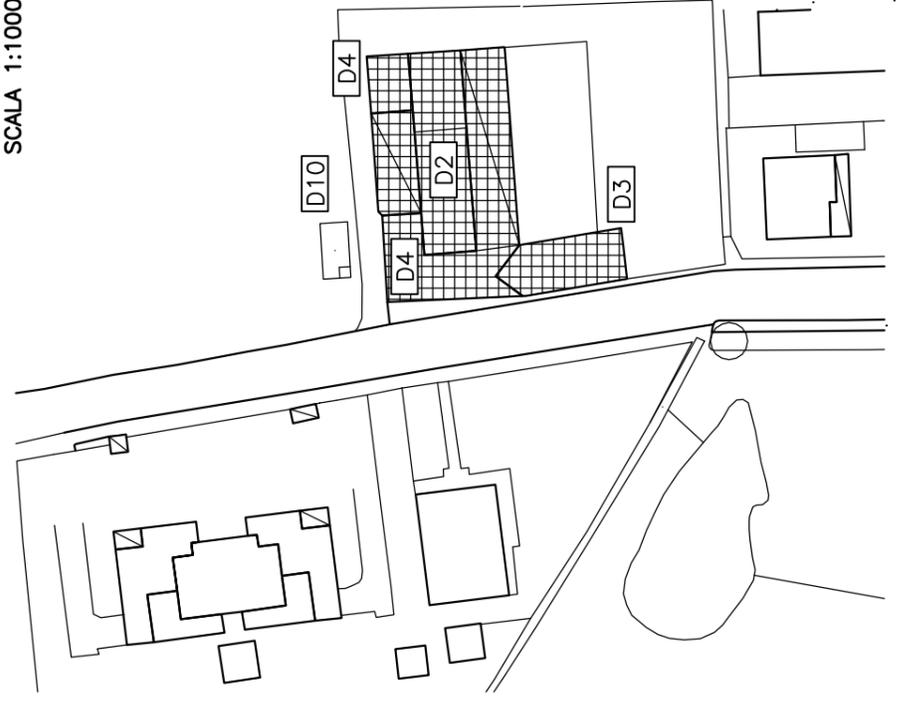
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 40

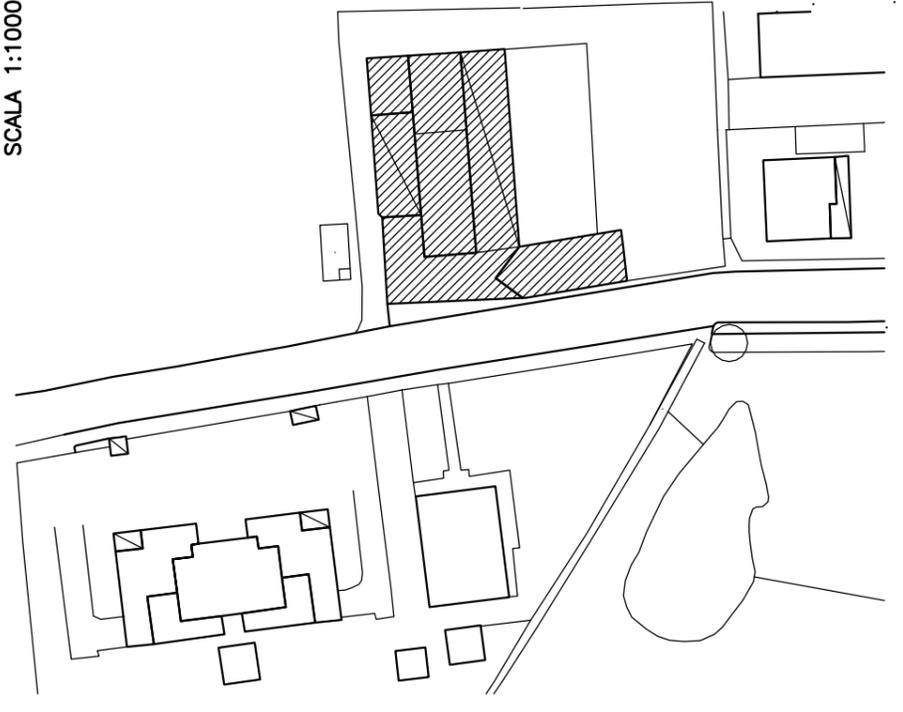
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



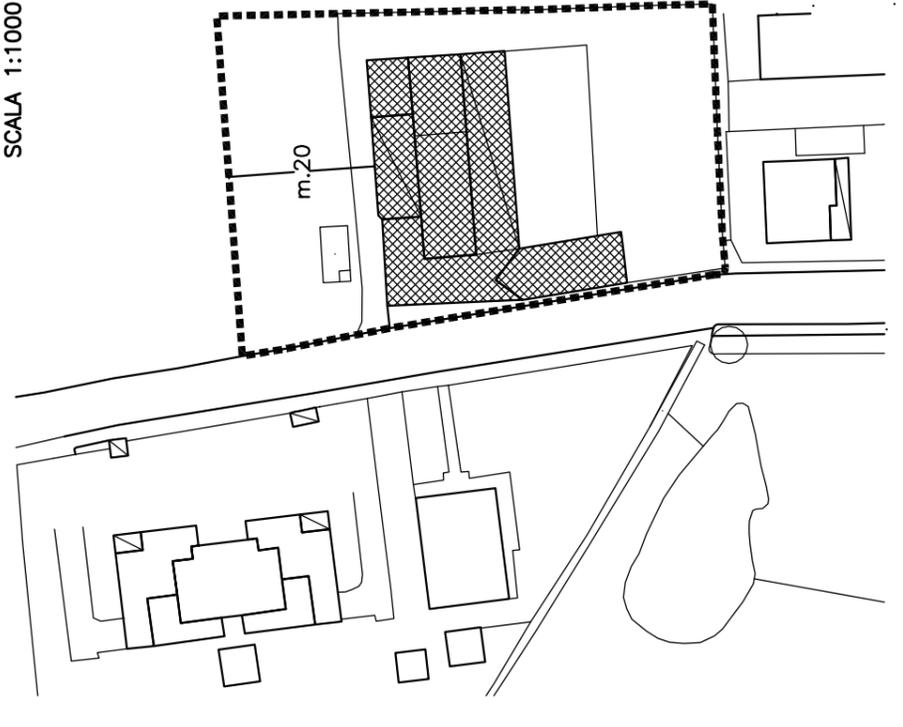
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000

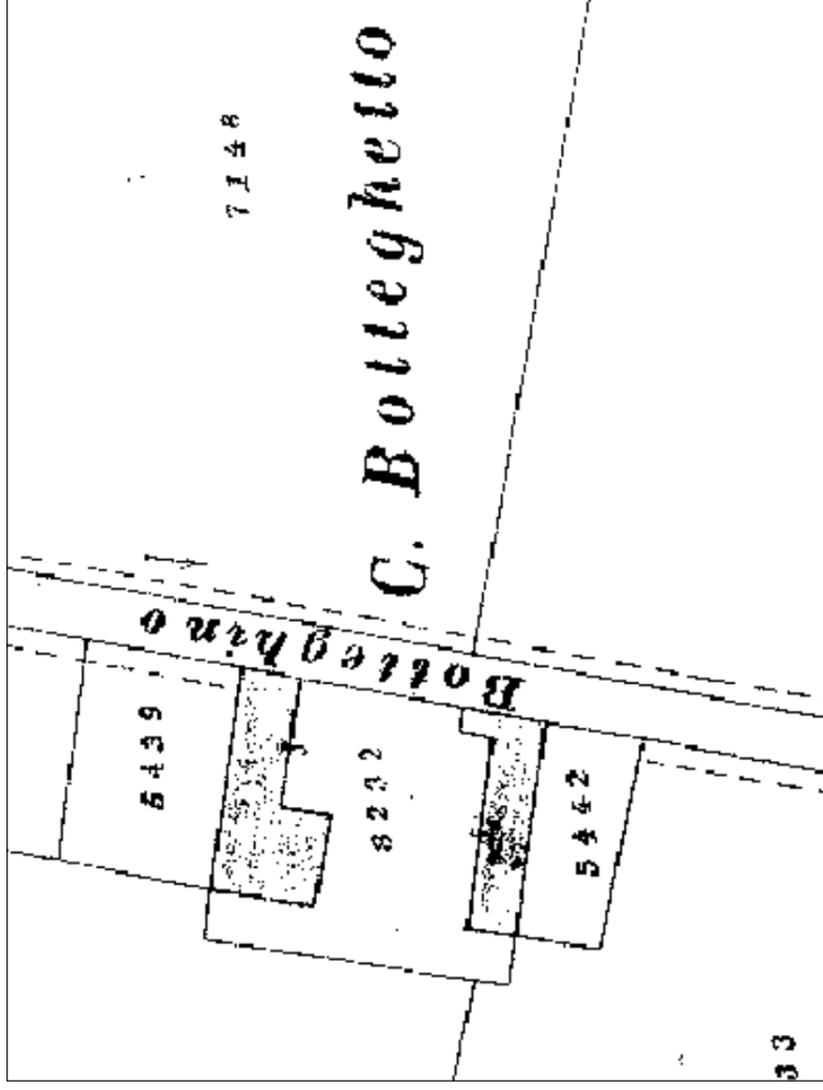


STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 43



ESTRATTO VOLO AEREO 2009

A3

BOTTEGHETTO

N. 13

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA

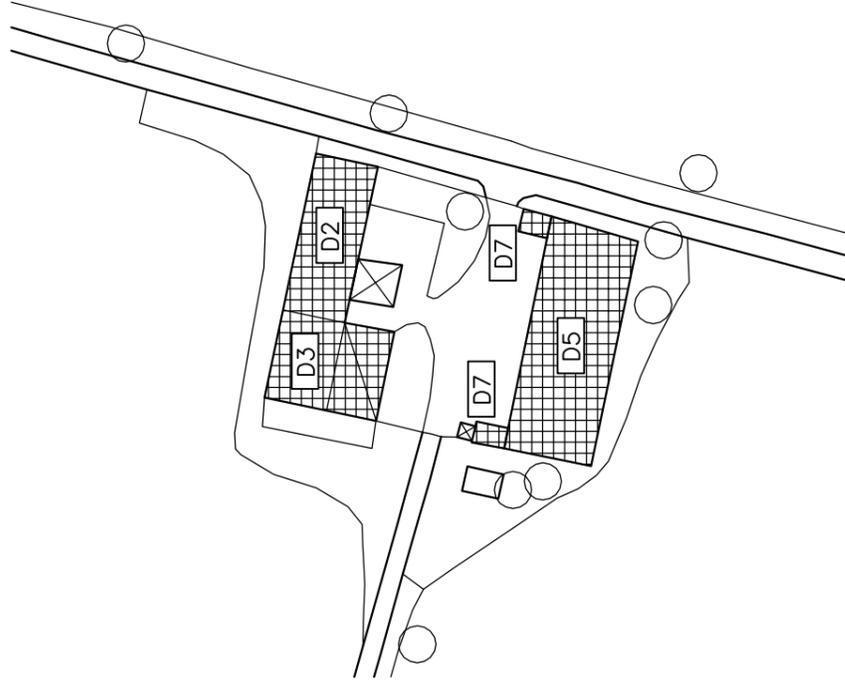
STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

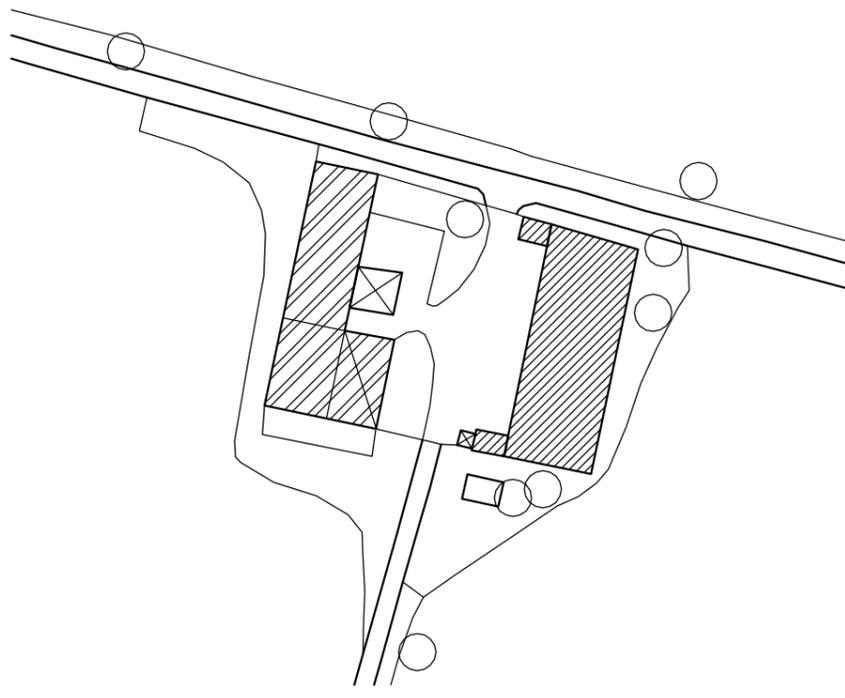
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA

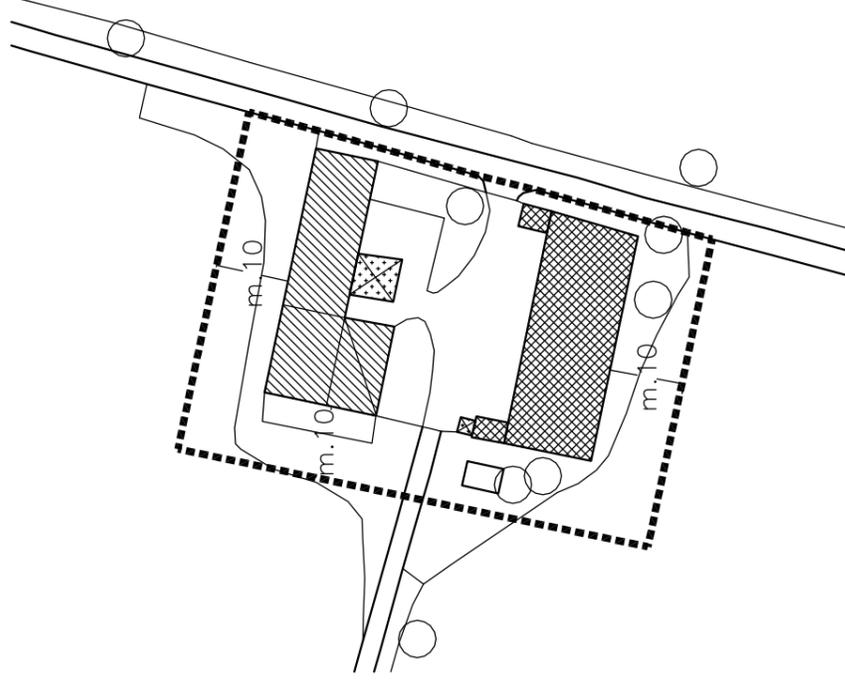
SCALA 1:1000



SCALA 1:1000

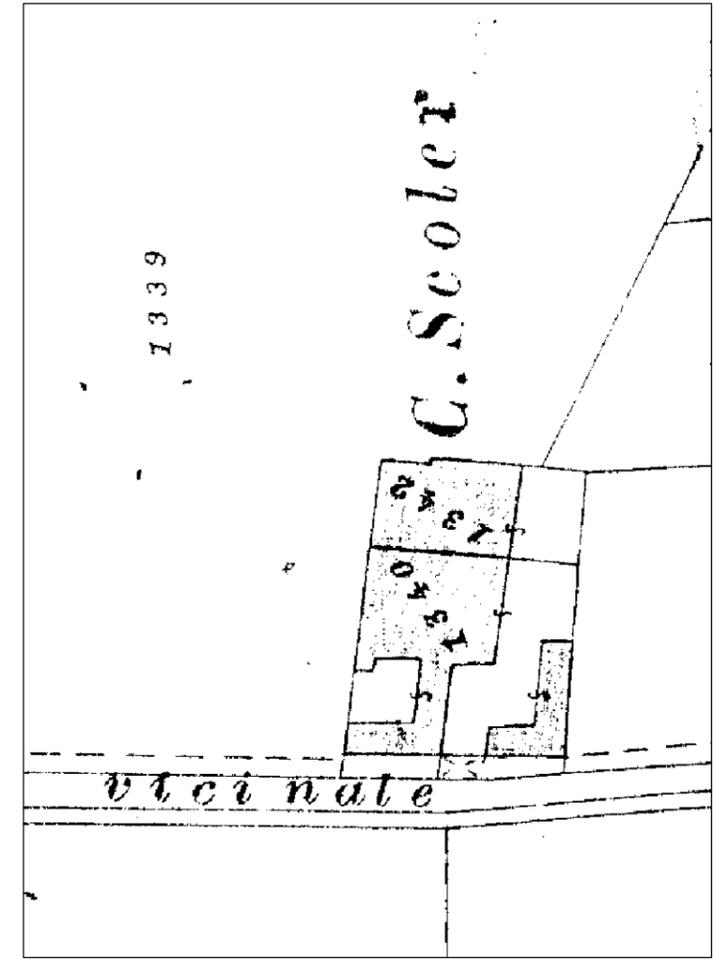


SCALA 1:1000



A3

N. 14  
SCOLER



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 50

ESTRATTO VOLO AEREO 2009

ANALISI TIPOLOGICA

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO
- MODERNO
- EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE
- AB. degli ADDETTI
- ALTRO

RURALE

- STALLA + FIENILE
- STALLA
- BARCHESSA
- PORTICO
- ALL. ANIMALI DA CORTILE
- RUSTICI
- SILOS
- CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

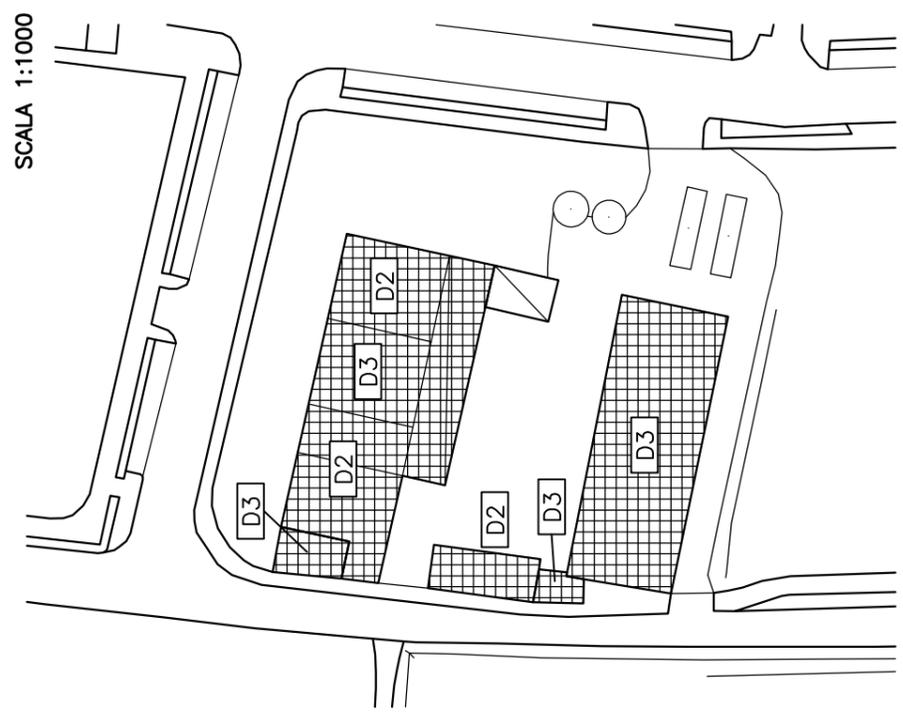
GRADO DI UTILIZZAZIONE

- TOT. IMPIEGATO
- DISMESSO

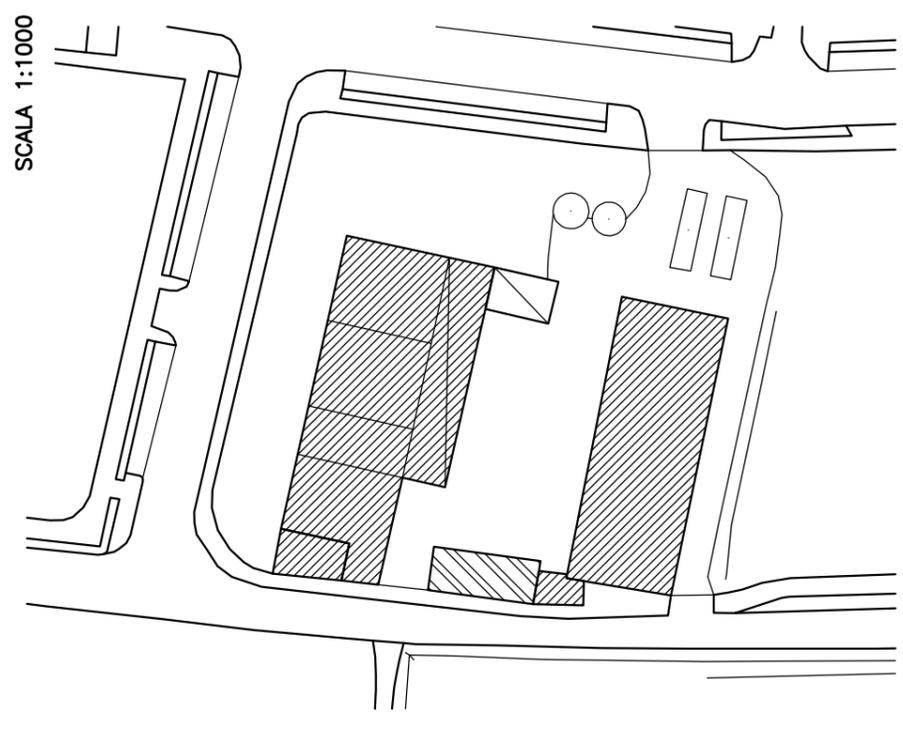
MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

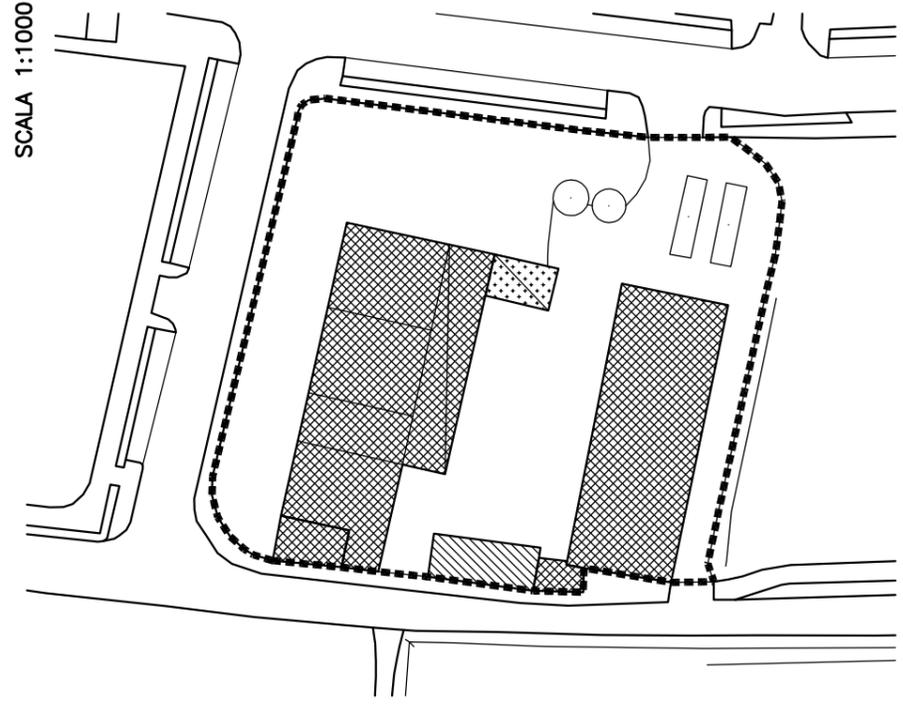
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

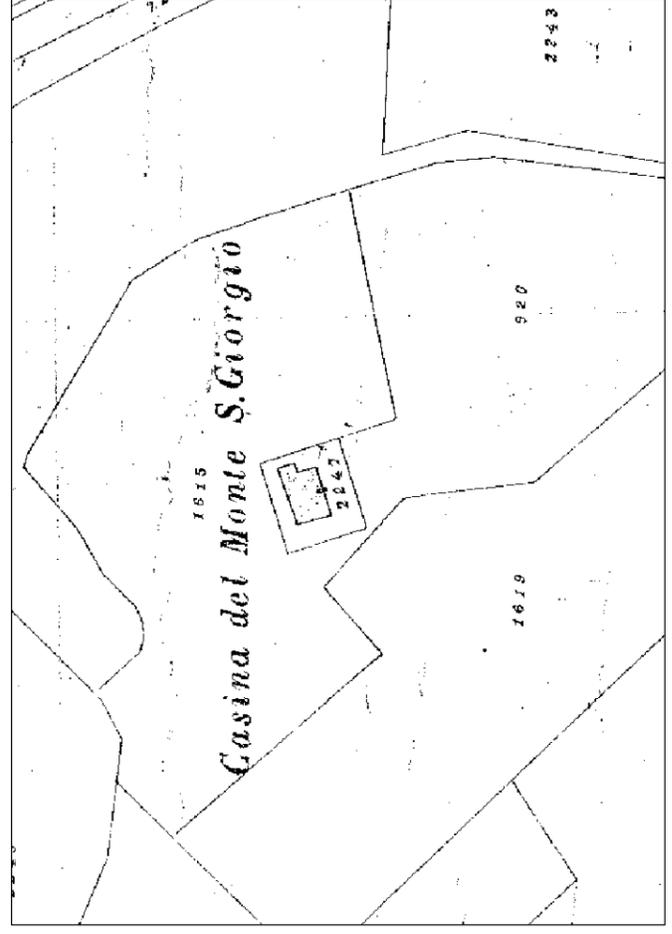
- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 
- LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 69

ESTRATTO VOLO AEREO 2009

ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000

ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 69

SCALA 1:1000

ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 69

SCALA 1:1000

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - CHIESETTA E PERTINENZA D11
  - FILANDA D12
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. REVERSIBILI - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON TRASF. REVERSIBILI - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

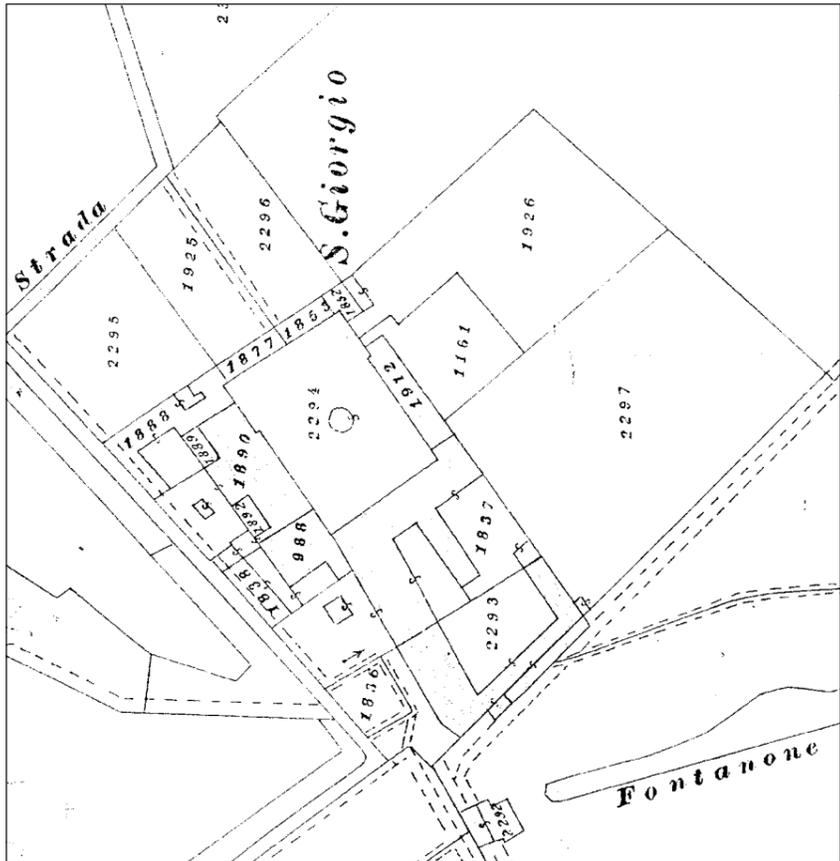
- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO □ RESID. □
  - DISMESSO ☒ RURALE □

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

N.B. - e' incluso nella PERTINENZA anche il viale d'accesso fino a via S.Giorgio (strada per Carpedelco).

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



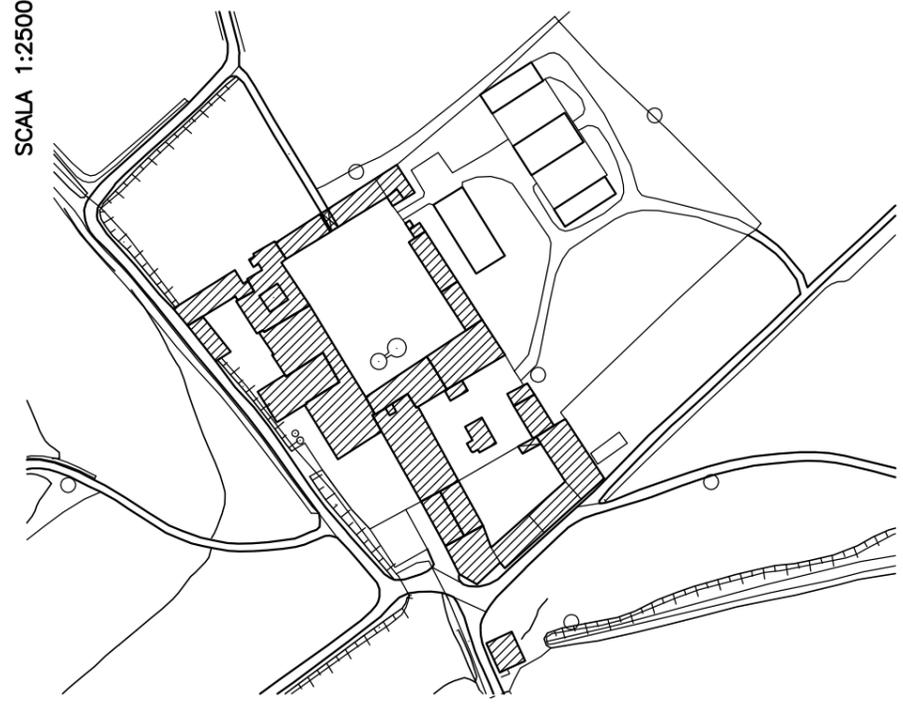
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 76

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



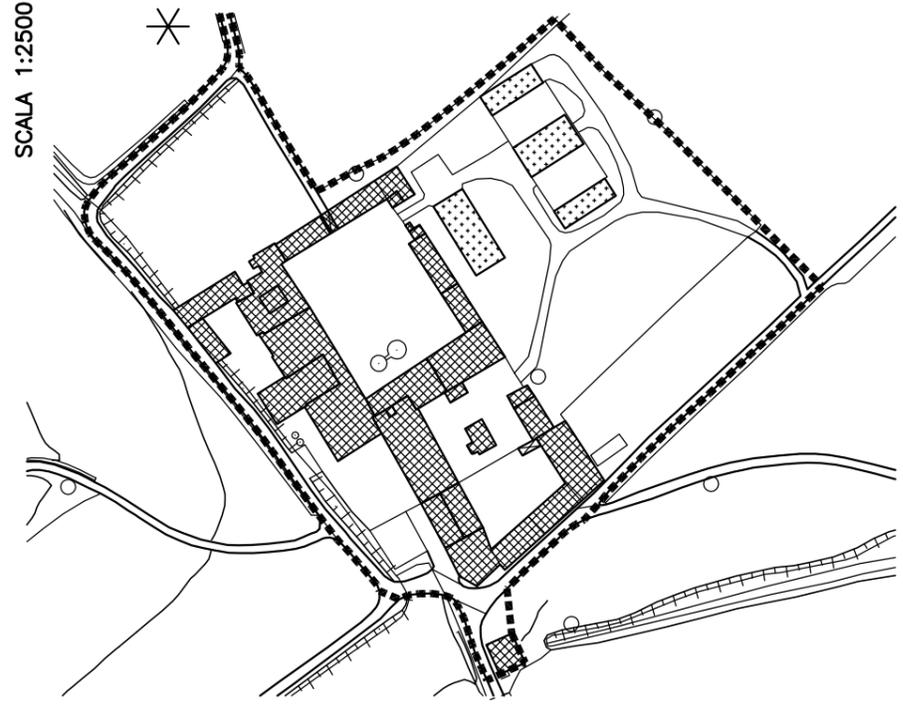
SCALA 1:2500

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



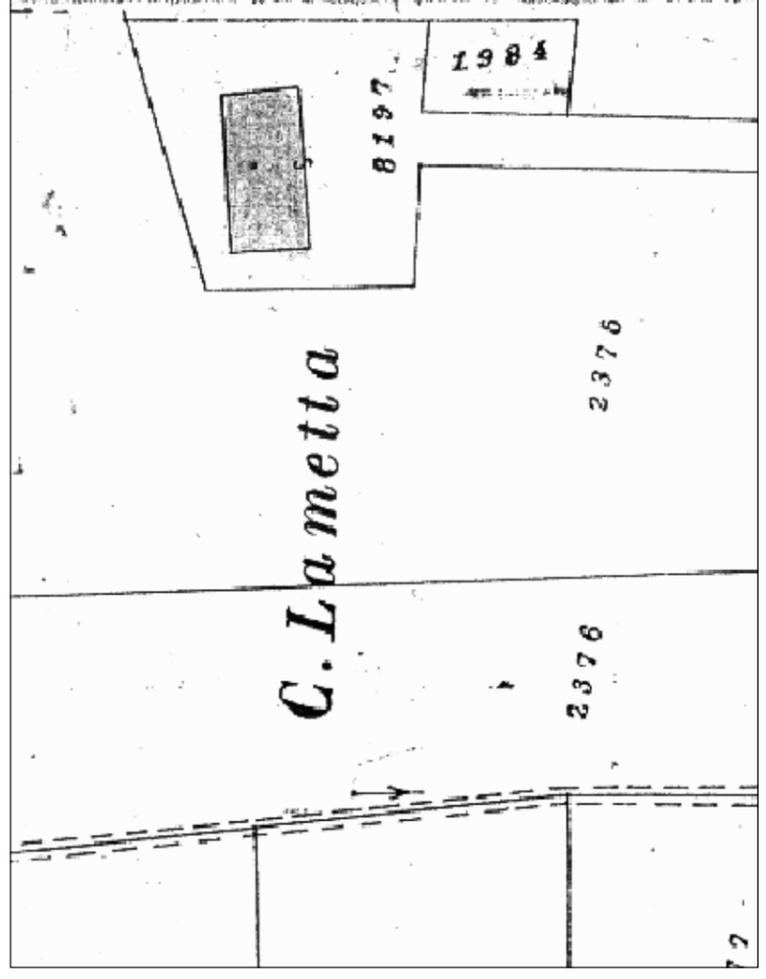
SCALA 1:2500

MODALITA' DI INTERVENTO

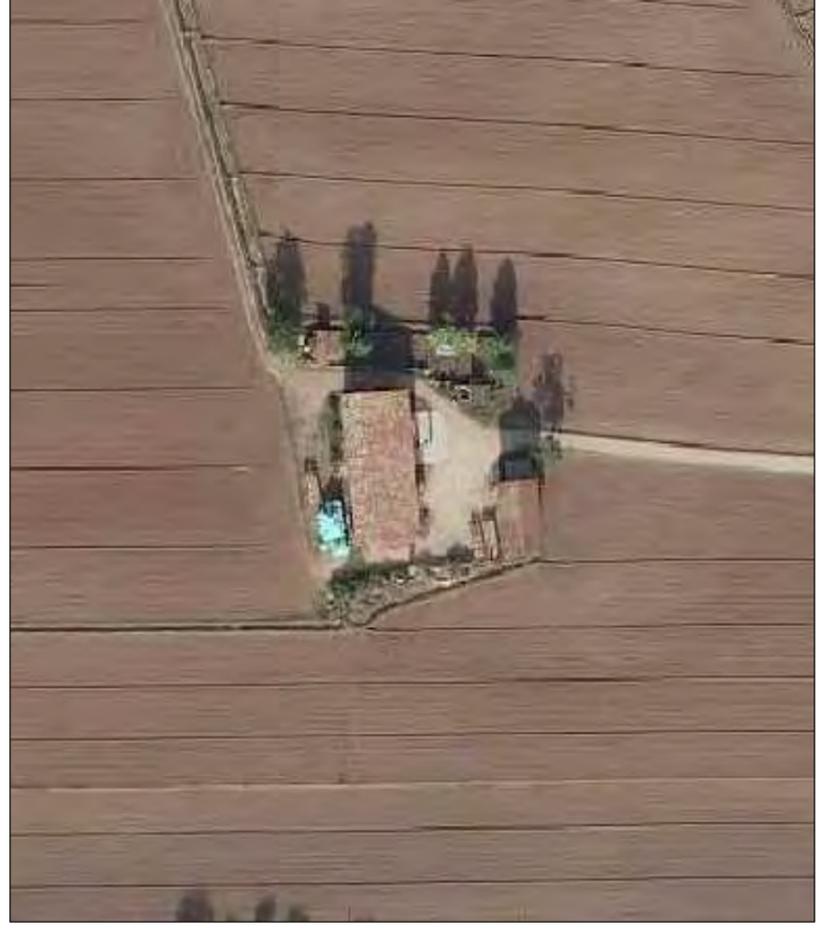
\*

A3

LAMETTA  
N. 17



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 77



ESTRATTO VOLO AEREO 2009

ANALISI TIPOLOGICA

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

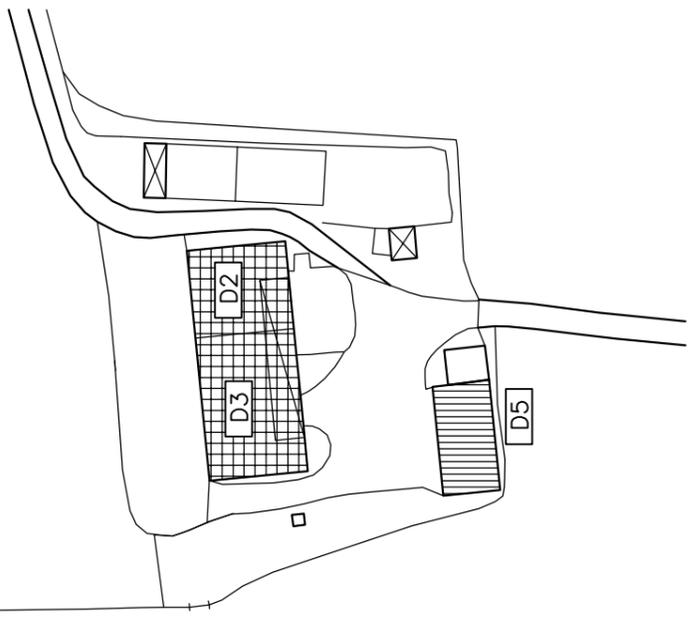
**RESIDENZIALE**

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

**RURALE**

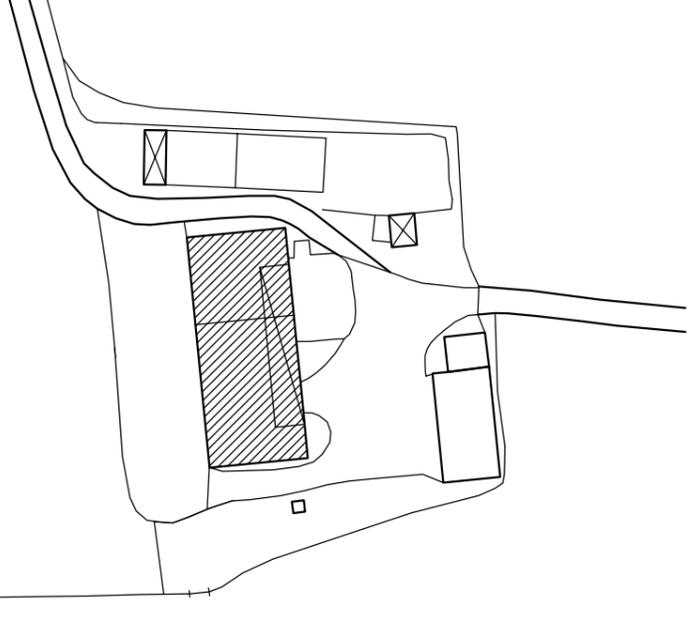
- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

SCALA 1:1000



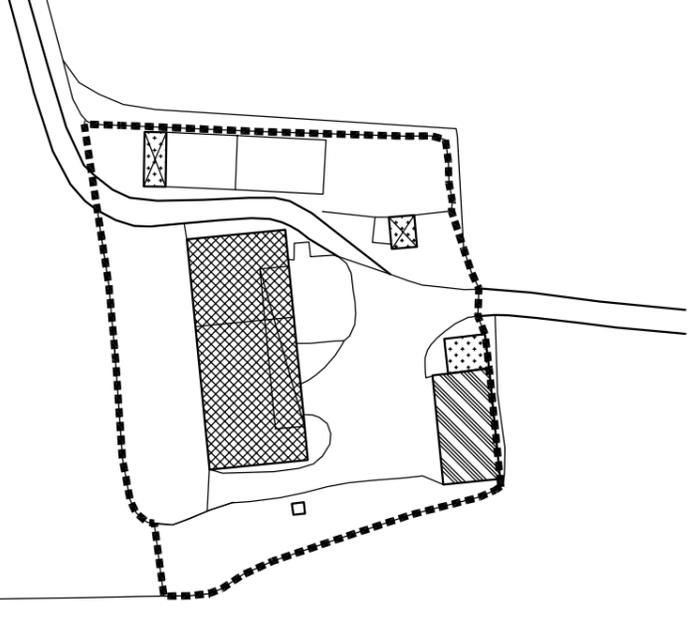
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

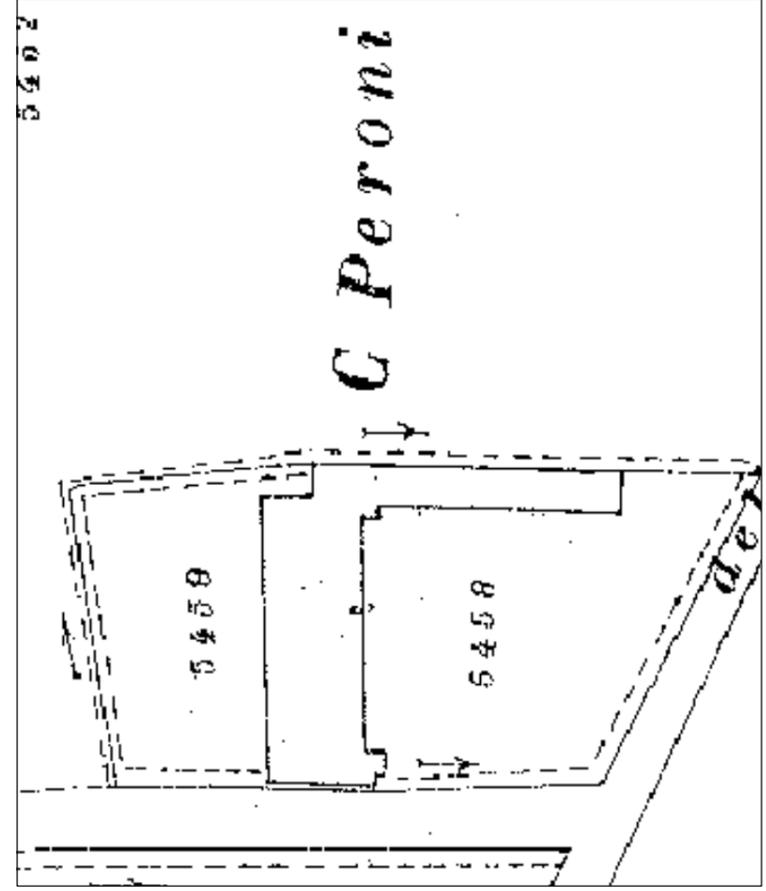
**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA 
- INTERV. CONSERV. C 
- RISTRUTTURAZIONE D 
- RISTRUTTURAZIONE D1 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

A3

BRUGNOLINA  
N. 18

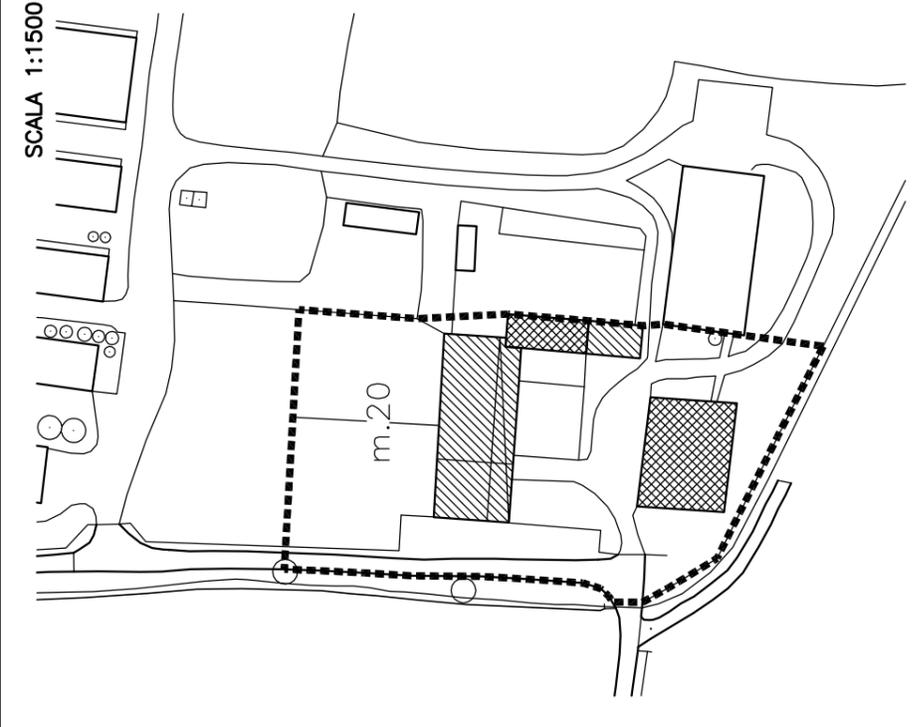
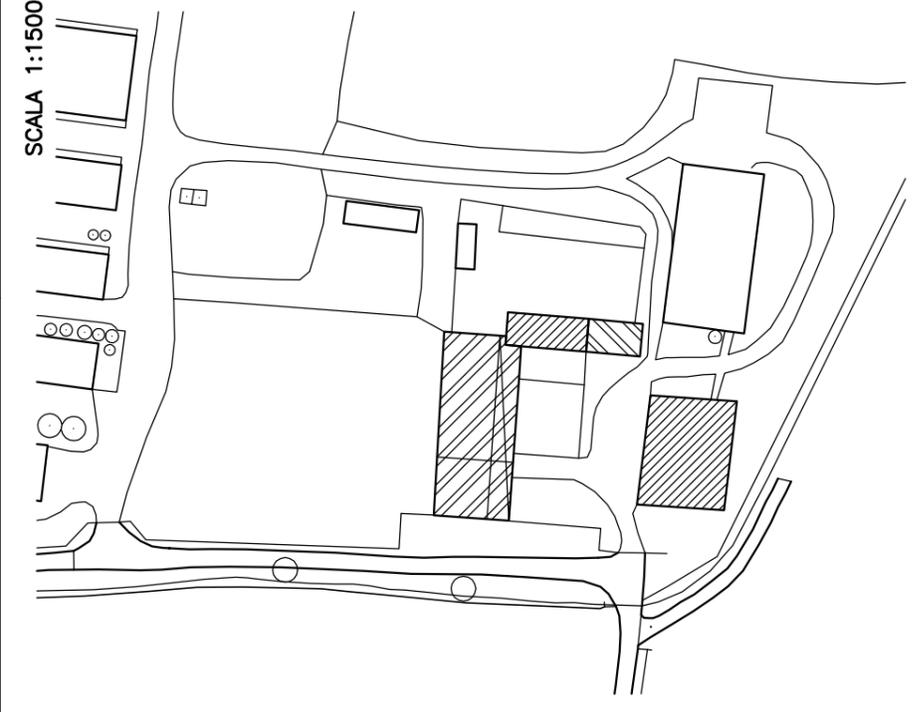
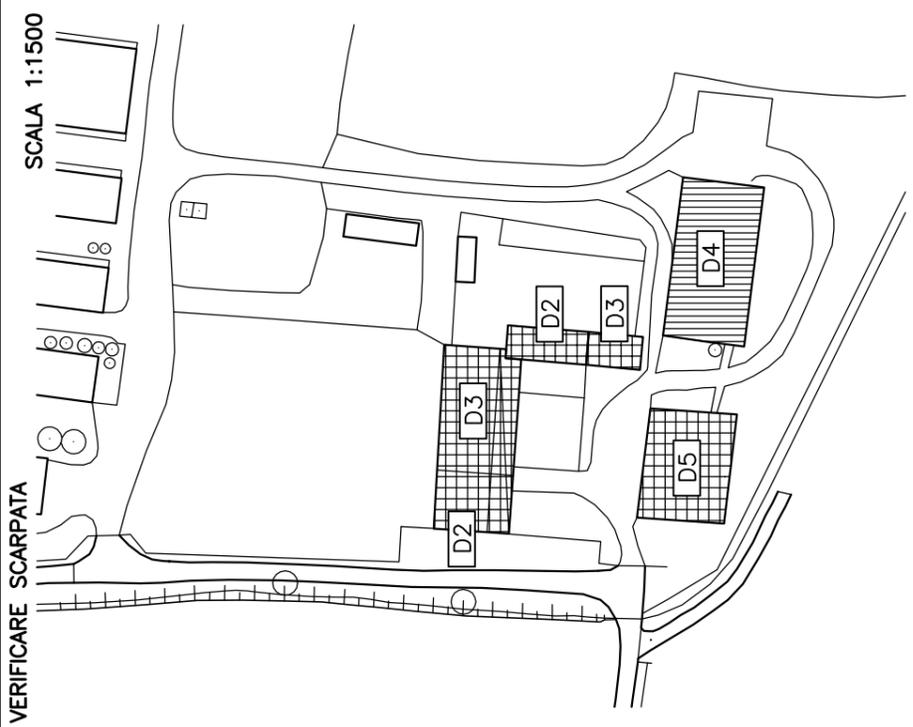


ANALISI TIPOLOGICA

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO
- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE**
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 83

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI
- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO
    - RESID.
    - RURALE
  - DISMESSO
- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ORATORIO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

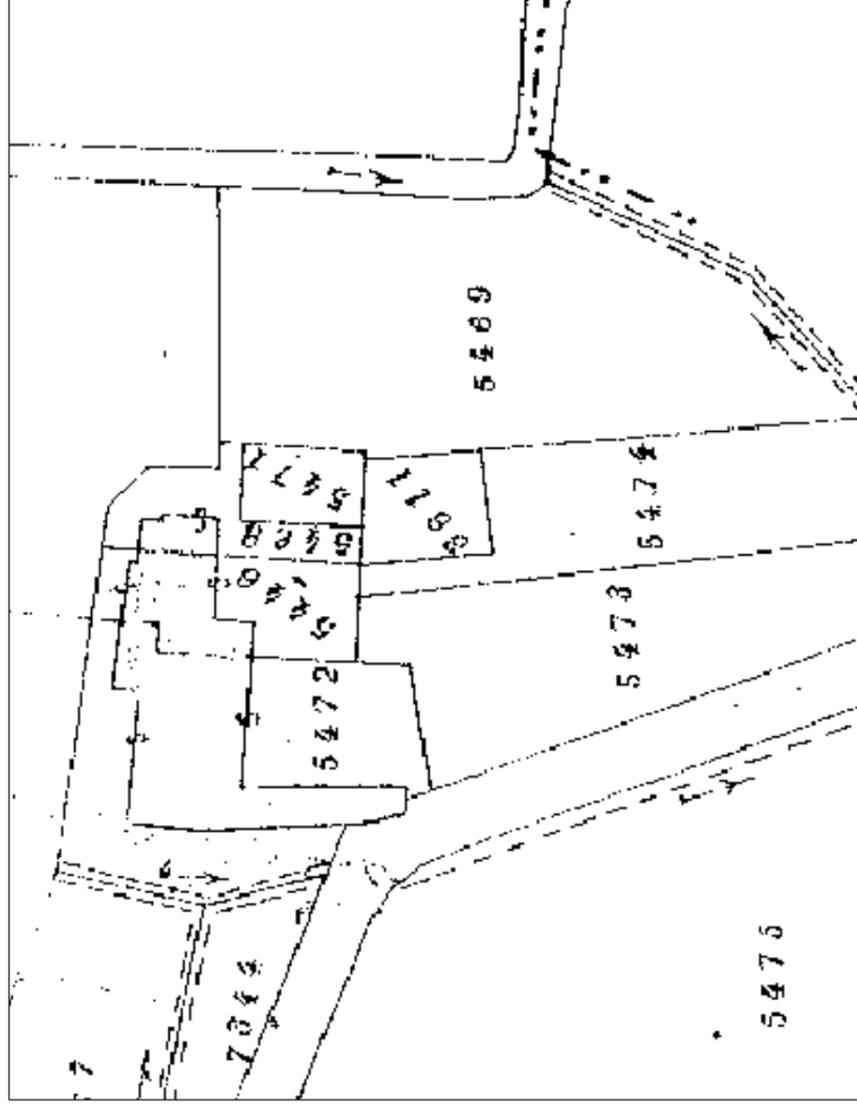
- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA

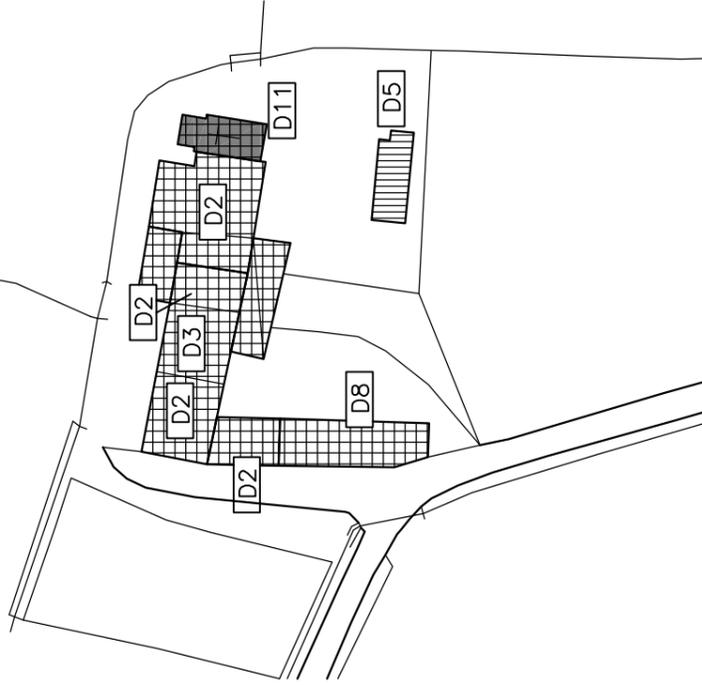


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 83

ESTRATTO VOLO AEREO 2009

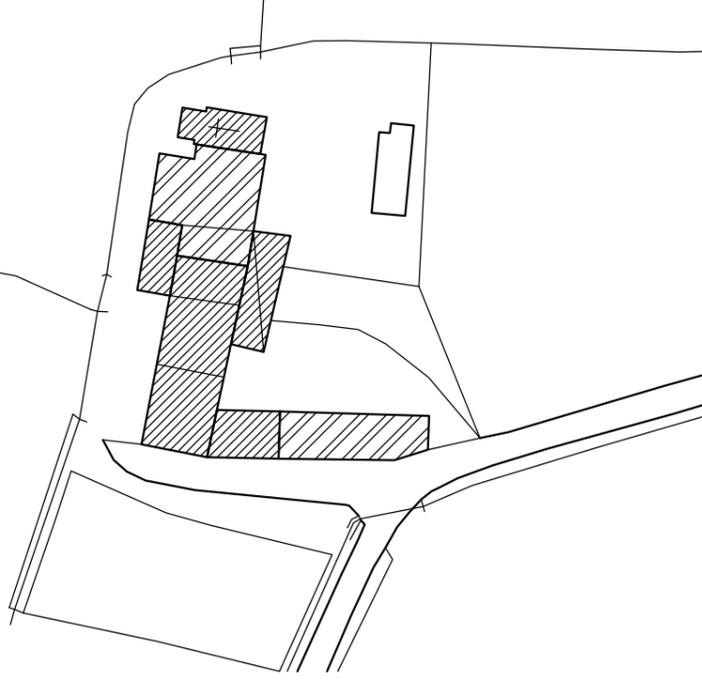
SCALA 1:1000

MODIFICATE SUDDIVISIONI E DESTINAZIONI



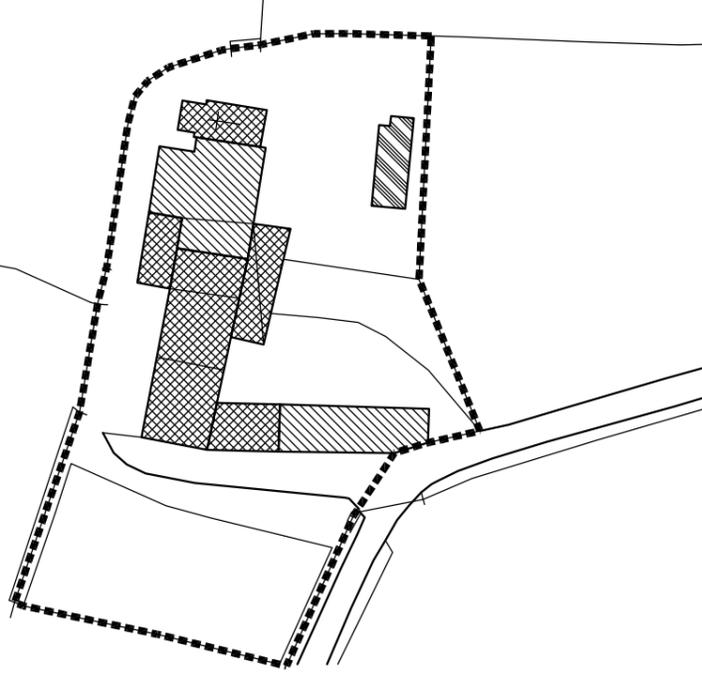
EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - VILLA SINGOLA D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

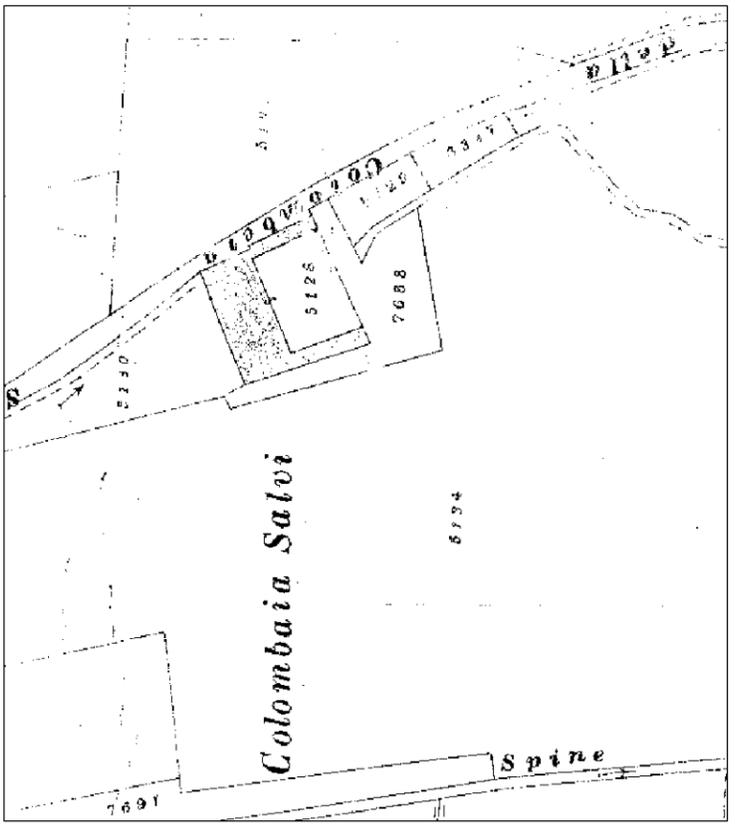
- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

**ANALISI TIPOLOGICA**

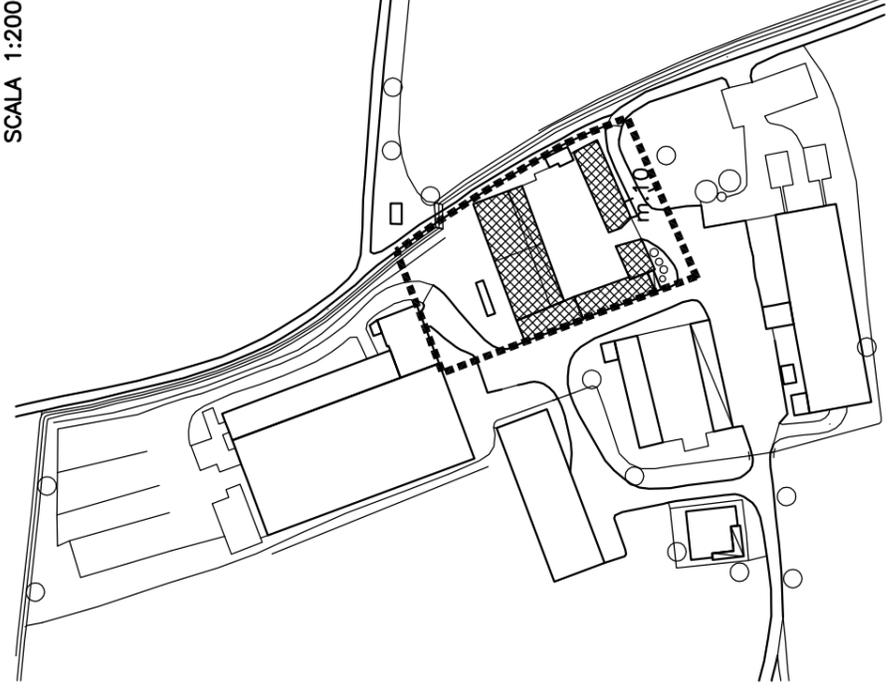


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



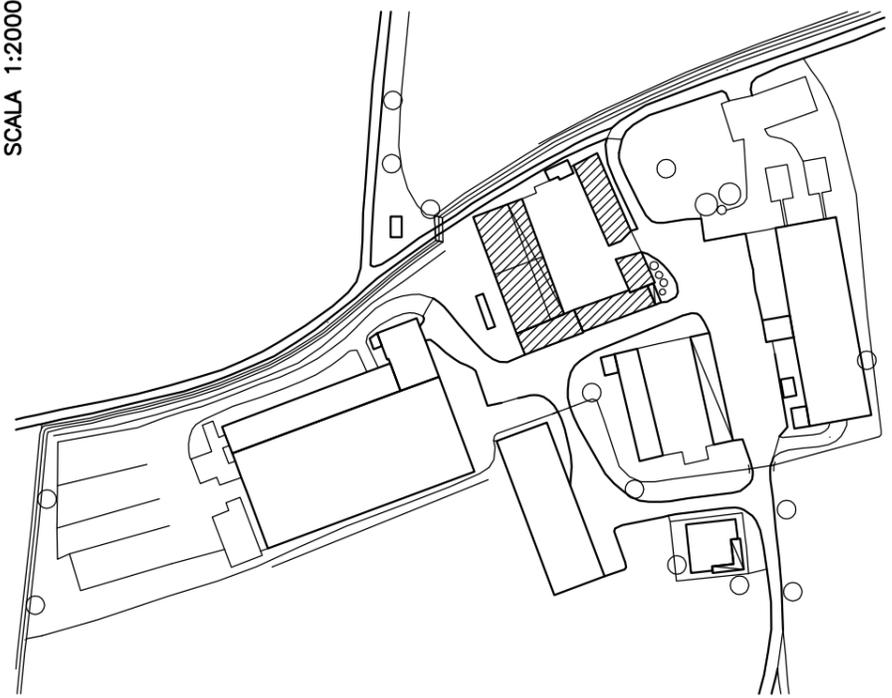
ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 77

SCALA 1:2000



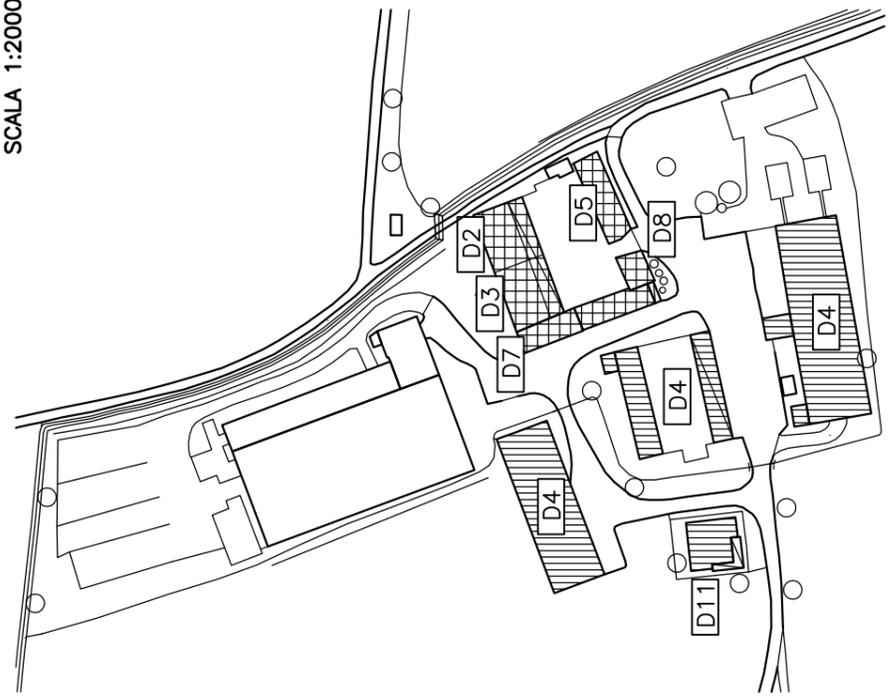
MODALITA' DI INTERVENTO

SCALA 1:2000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2000



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

**A3** **COLOMBARA ORLANDINI** N. **21**

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - COLOMBAIA D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

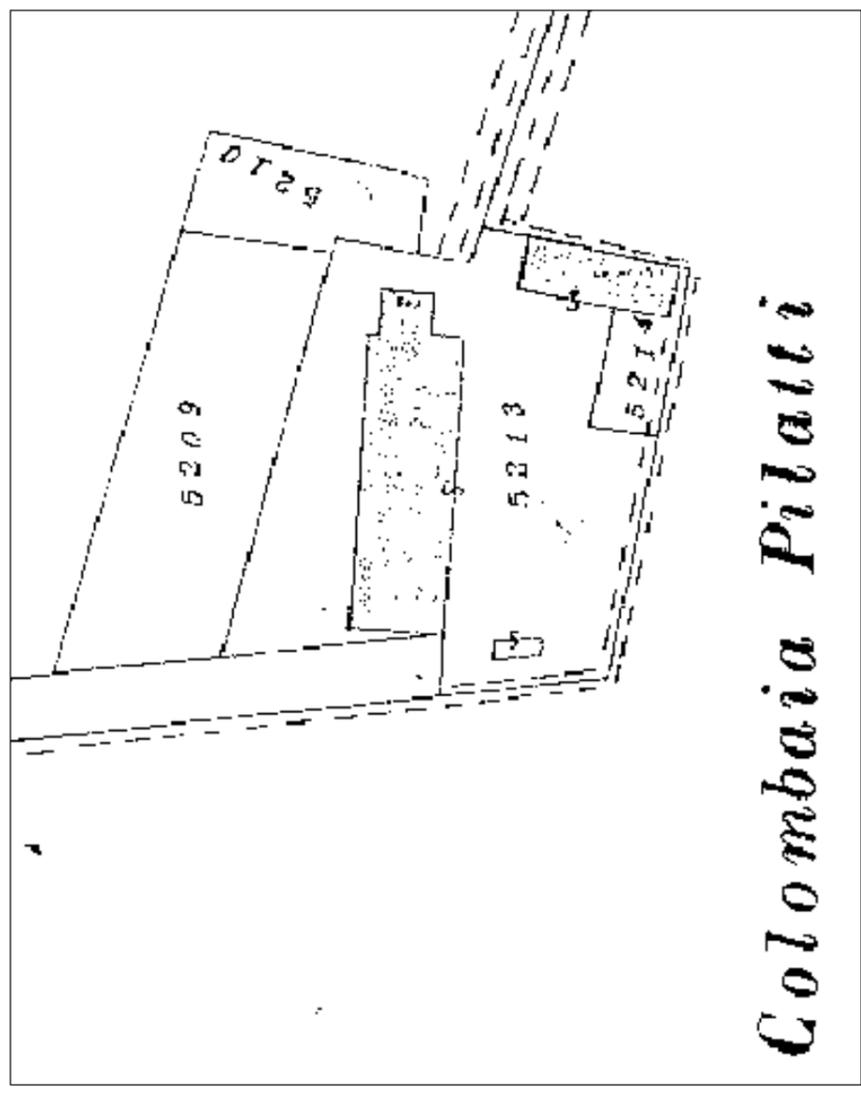
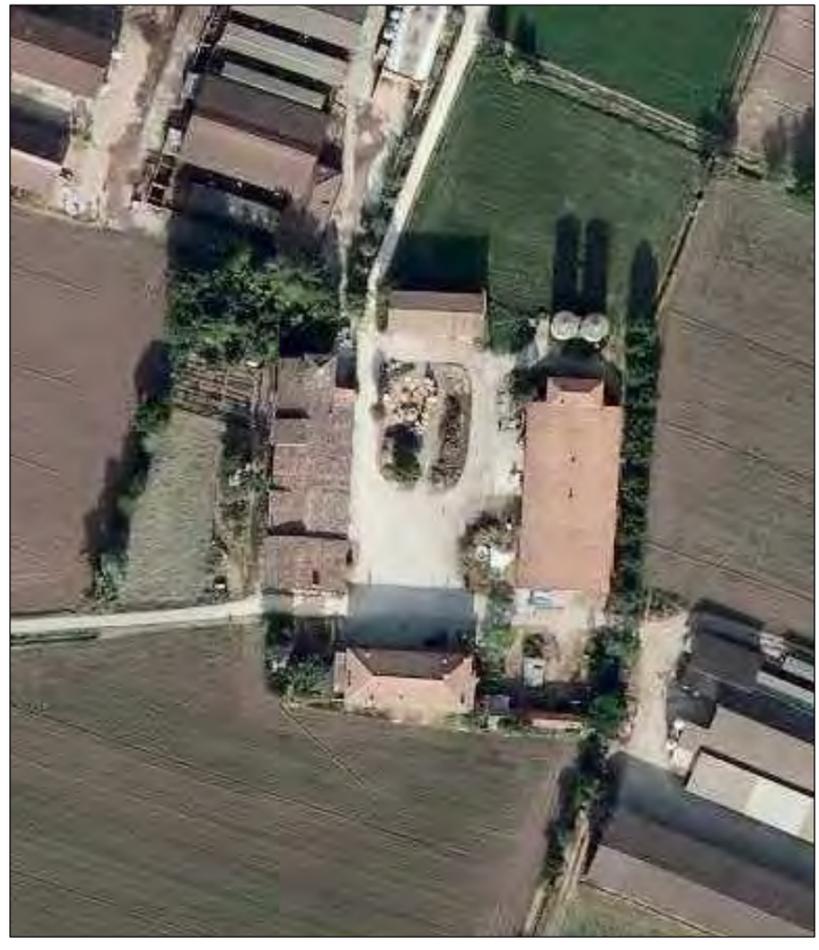
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

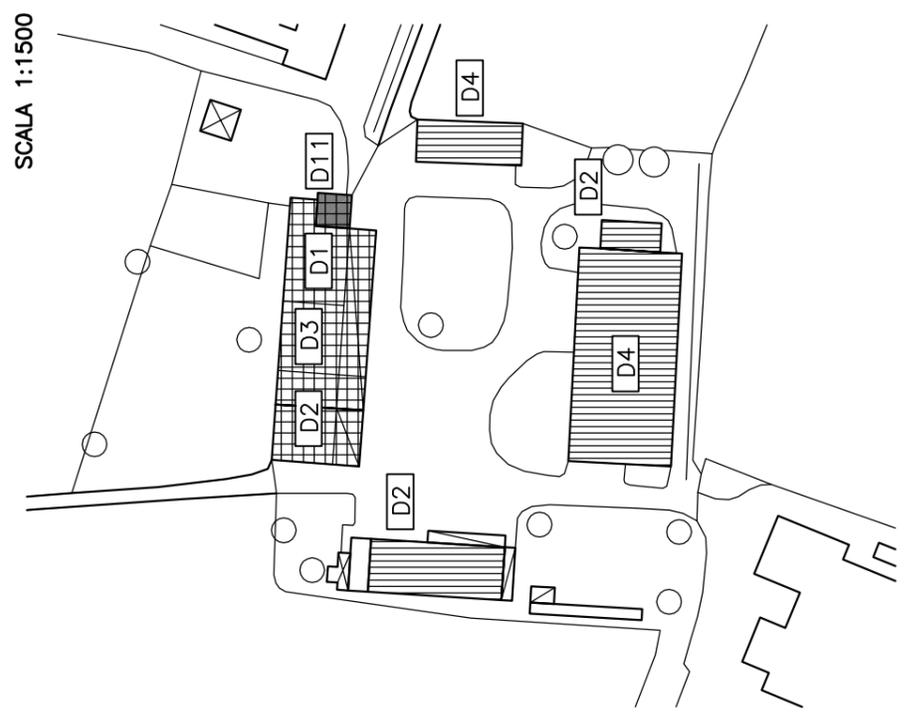
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



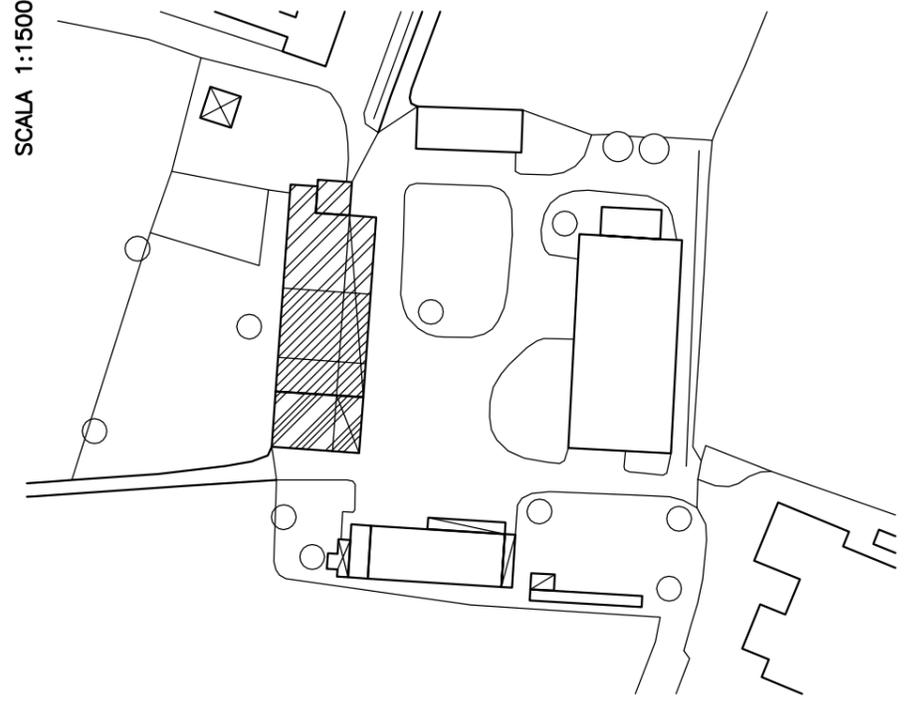
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 74

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



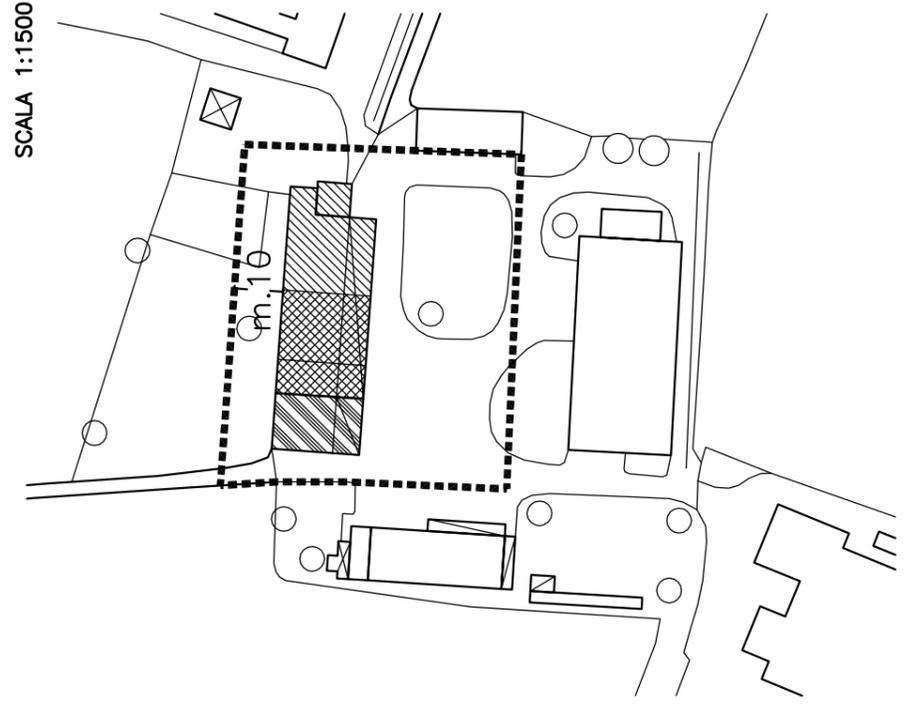
SCALA 1:1500

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

MODALITA' DI INTERVENTO

A3

TRE PORTE

N. 22

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO
- MODERNO
- EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE
- AB. degli ADDETTI

RURALE

- STALLA + FIENILE
- STALLA
- BARCHESSA
- PORTICO
- ALL. ANIMALI DA CORTILE
- RUSTICI
- SILOS
- CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO
- CON TRASF. REVERSIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

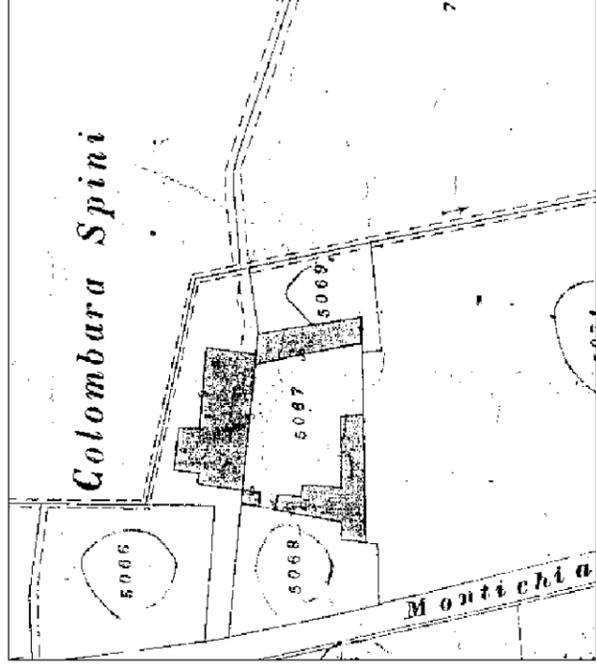
- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

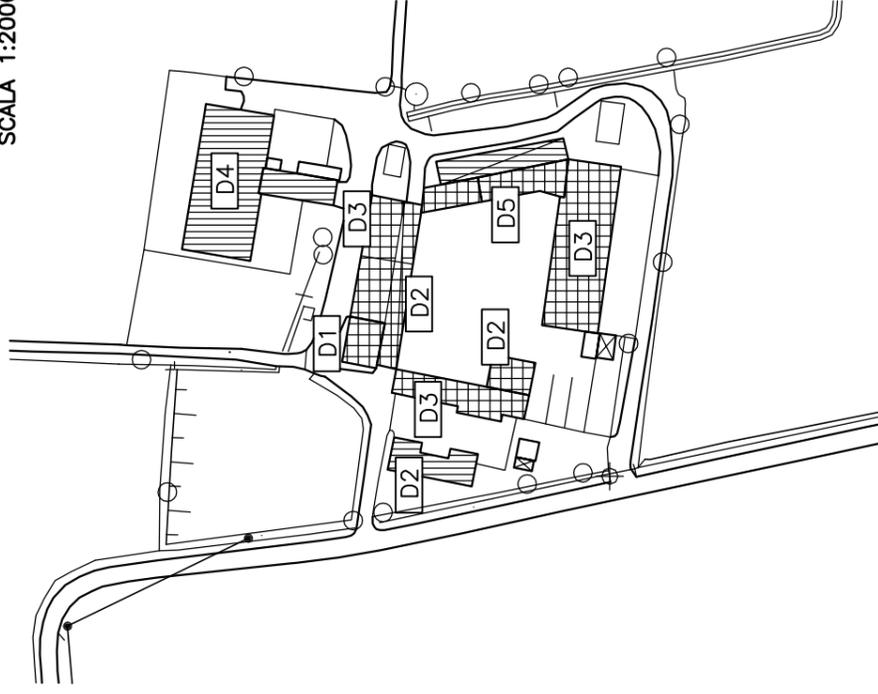
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 68

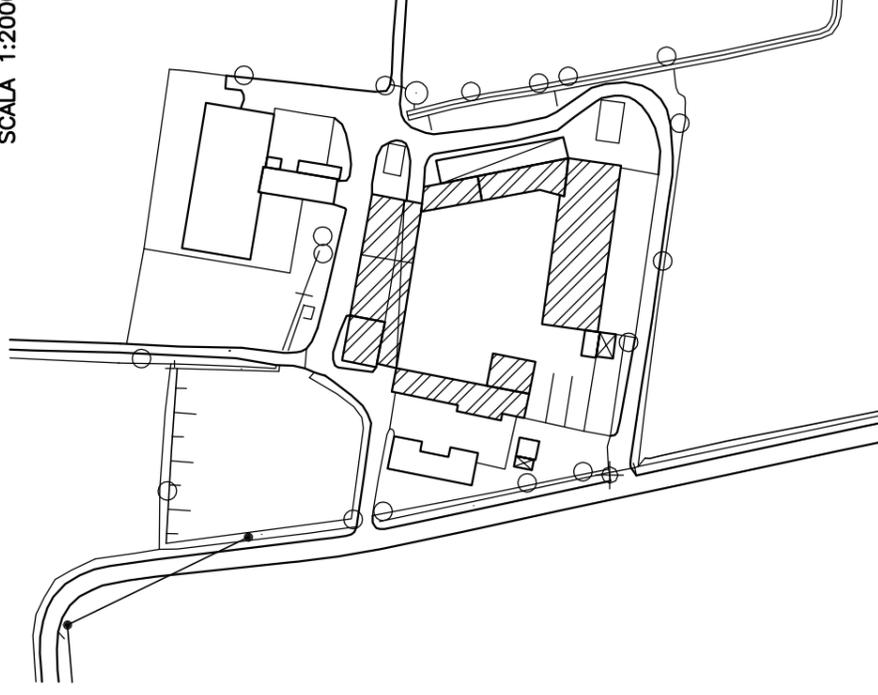
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:2000



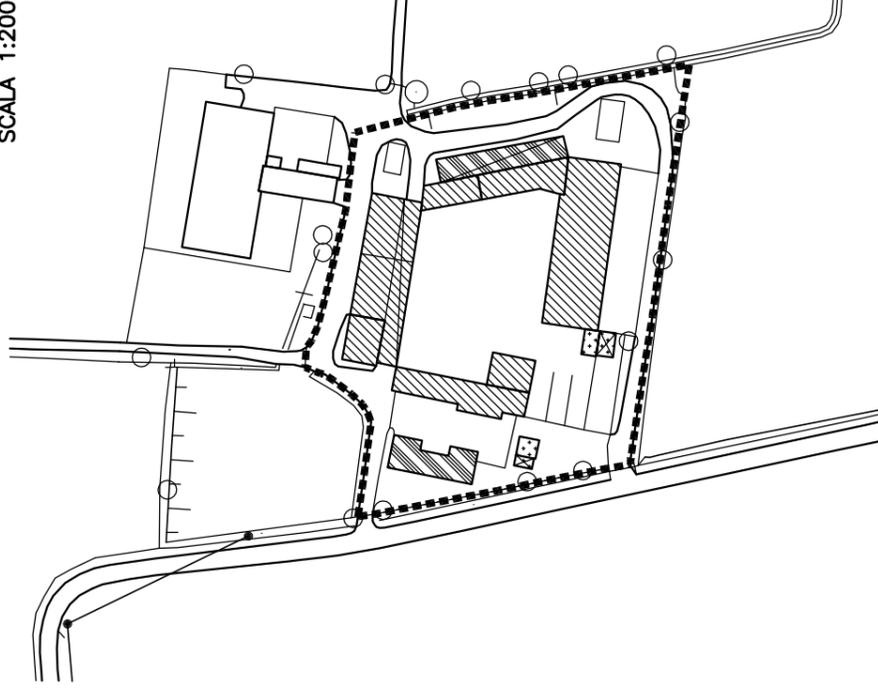
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:2000



MODALITA' DI INTERVENTO

A3

PALAZZO BONORIS  
N. 23

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

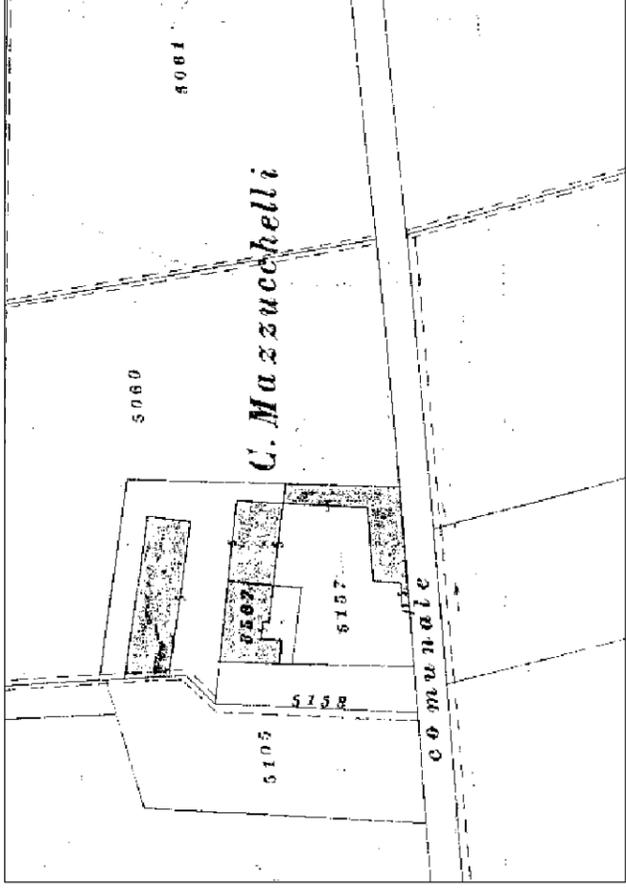
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI
  - CON TRASF. COMPATIBILI
  - CON TRASF. INCOMPATIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

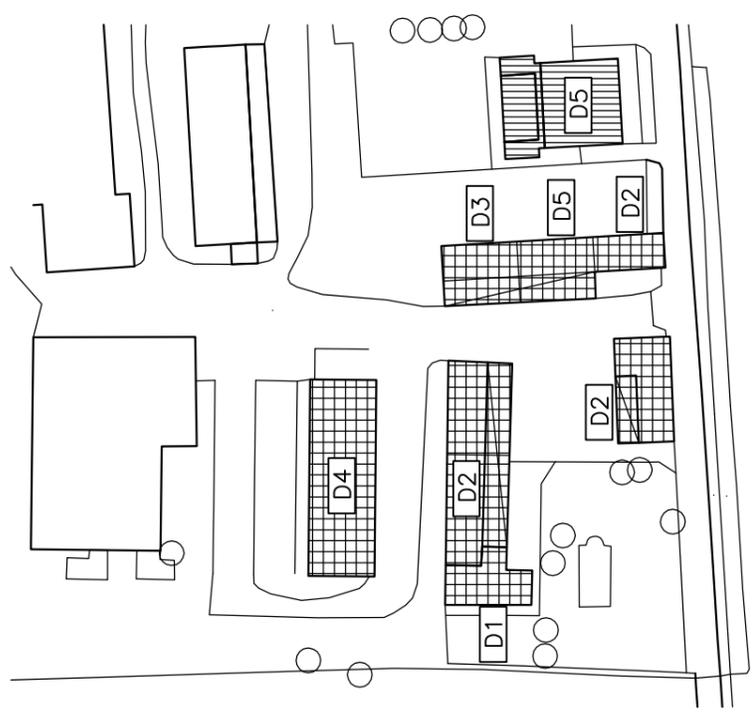
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 68

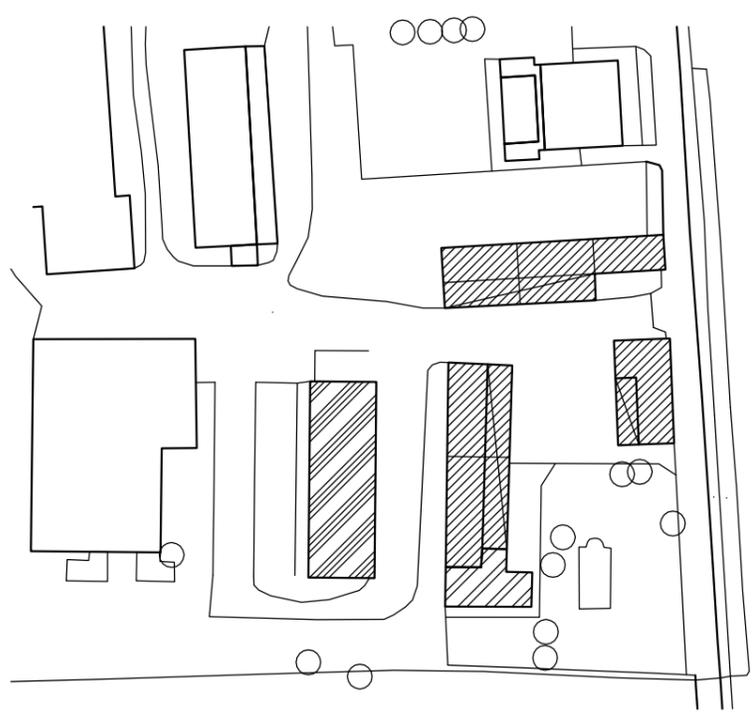
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1500



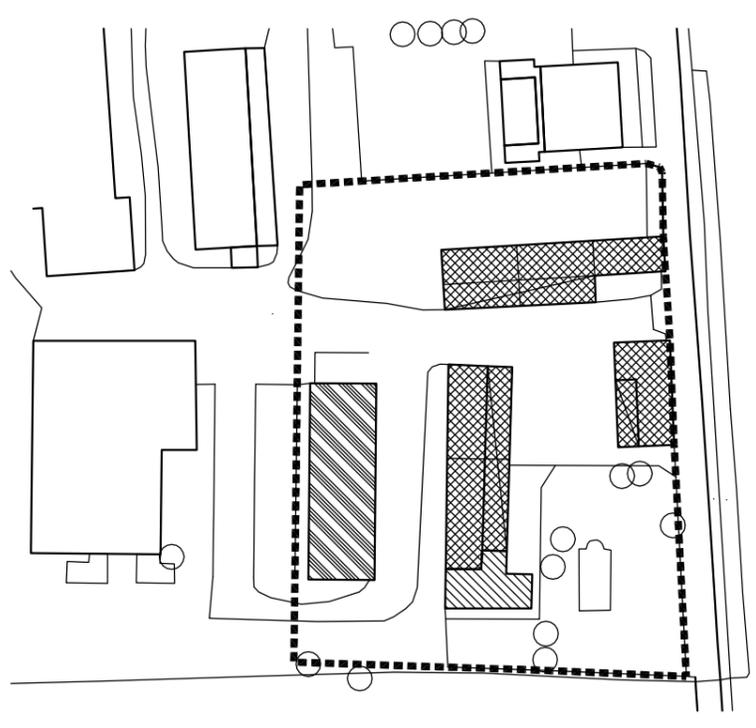
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



MODALITA' DI INTERVENTO

N. 24  
POLONINI  
A3

EPOCA DELL'EDIFICIO  
 - STORICO  
 - MODERNO  
 - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA  
 RESIDENZIALE  
 - AB. PADRONALE  
 - AB. degli ADDETTI  
 - ALTRO  
 RURALE  
 - STALLA + FIENILE  
 - STALLA  
 - BARCHESSA  
 - PORTICO  
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE  
 - RUSTICI  
 - SILOS  
 - CONCIMAIE

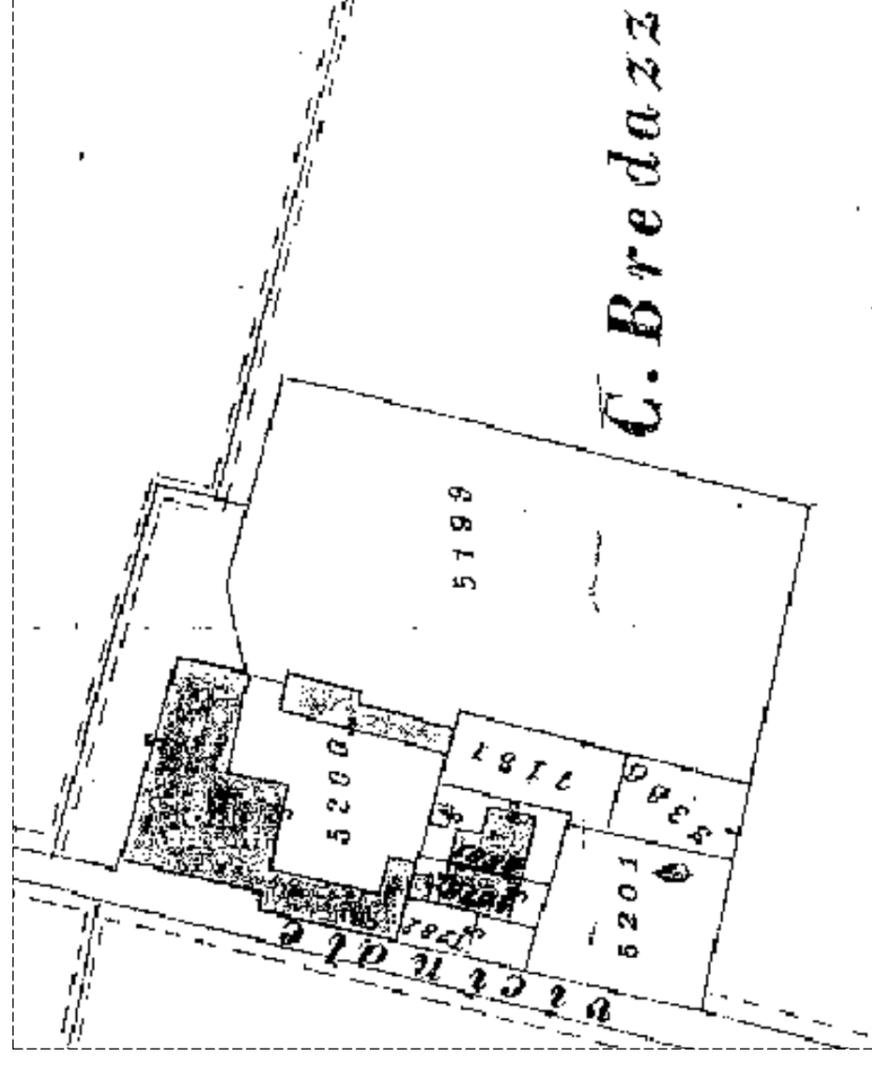
STATO DI CONSERVAZIONE  
 - INTEGRO  
 - CON TRASF. REVERSIBILI  
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE  
 PARZ. IMPIEGATO  
 DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO  
 - PERTINENZA  
 - INTERV. CONSERV. C  
 - RISTRUTTURAZIONE D  
 - RISTRUTTURAZIONE D1  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA



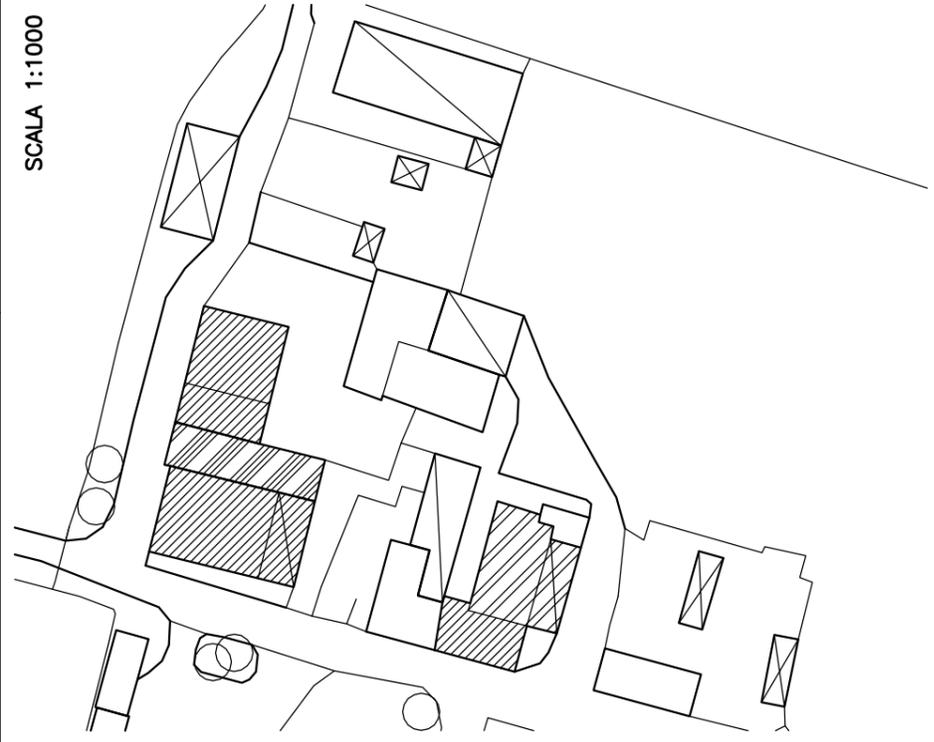
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



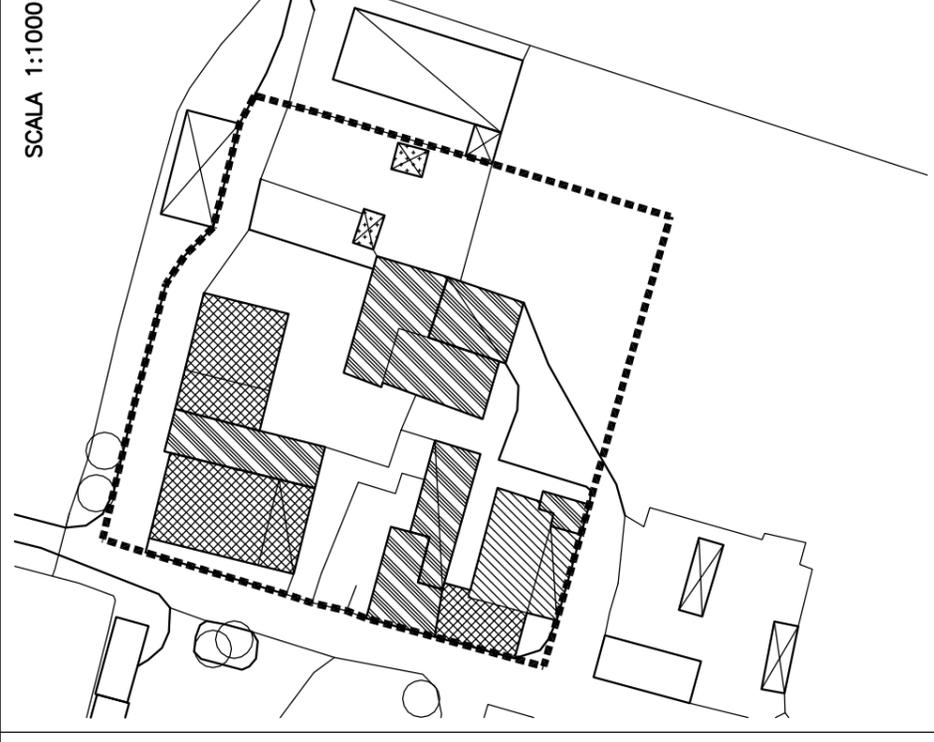
SCALA 1:1000

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1000

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1000

MODALITA' DI INTERVENTO

A3

BORNATE NUOVA  
N. 25

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

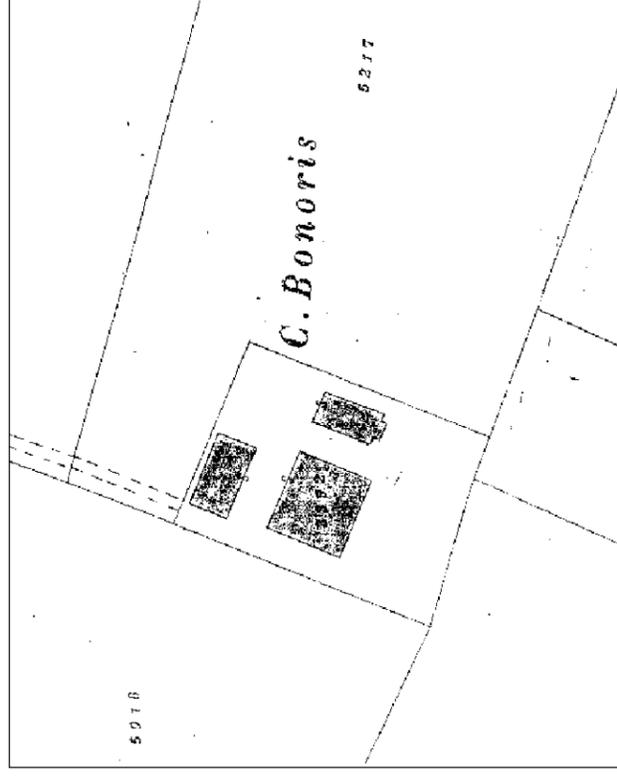
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
    - RESID.
    - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

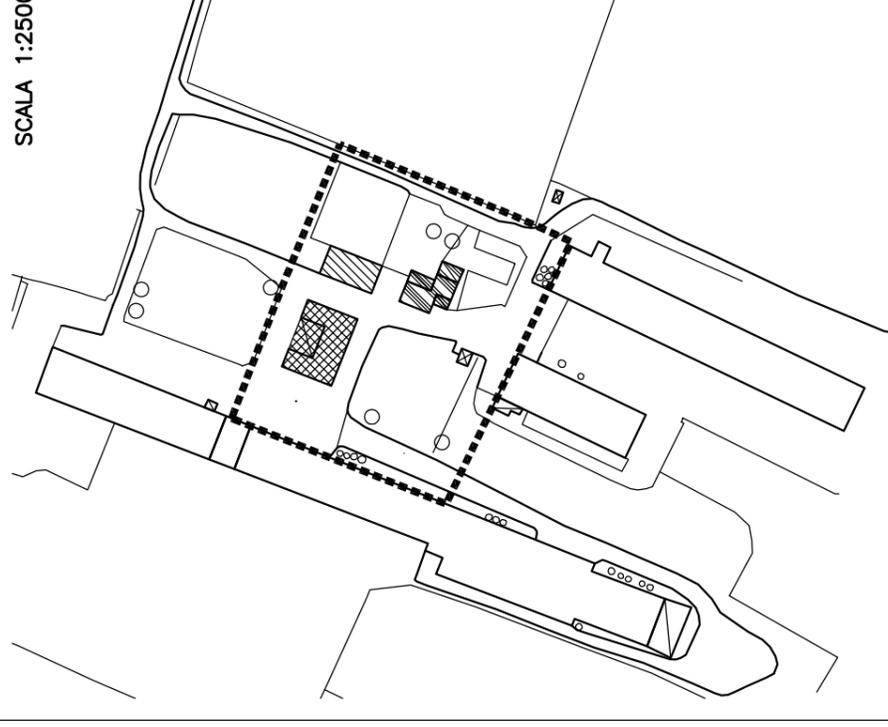
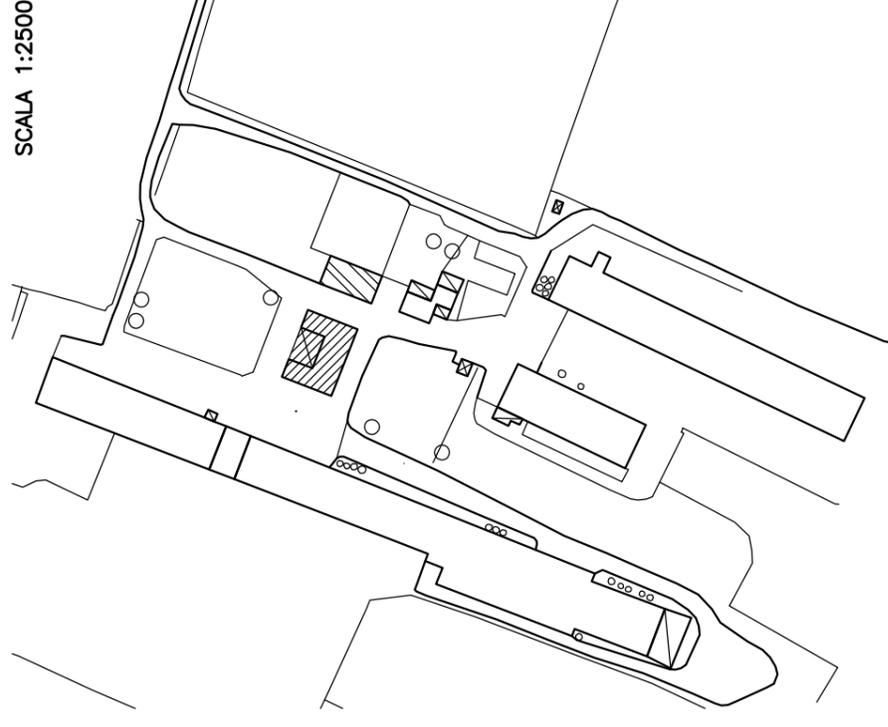
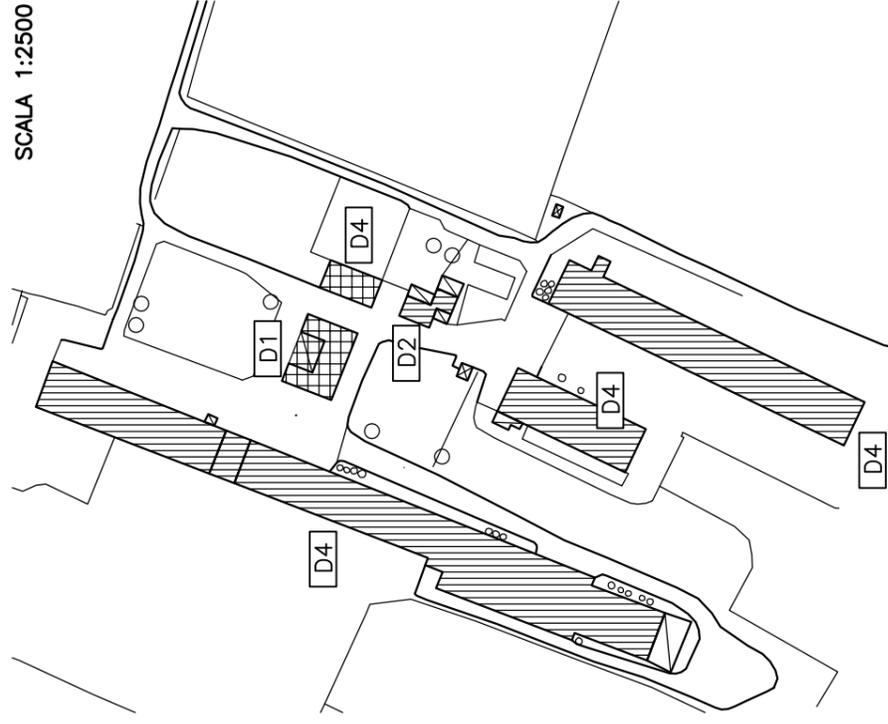
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

**A3** **S. BRANCA'** N. **26**

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE  D1
  - AB. degli ADDETTI  D2
  - ALTRO  D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE  D3
  - STALLA  D4
  - BARCHESSA  D5
  - PORTICO  D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7
  - RUSTICI  D8
  - SILOS  D9
  - CONCIMAIE  D10

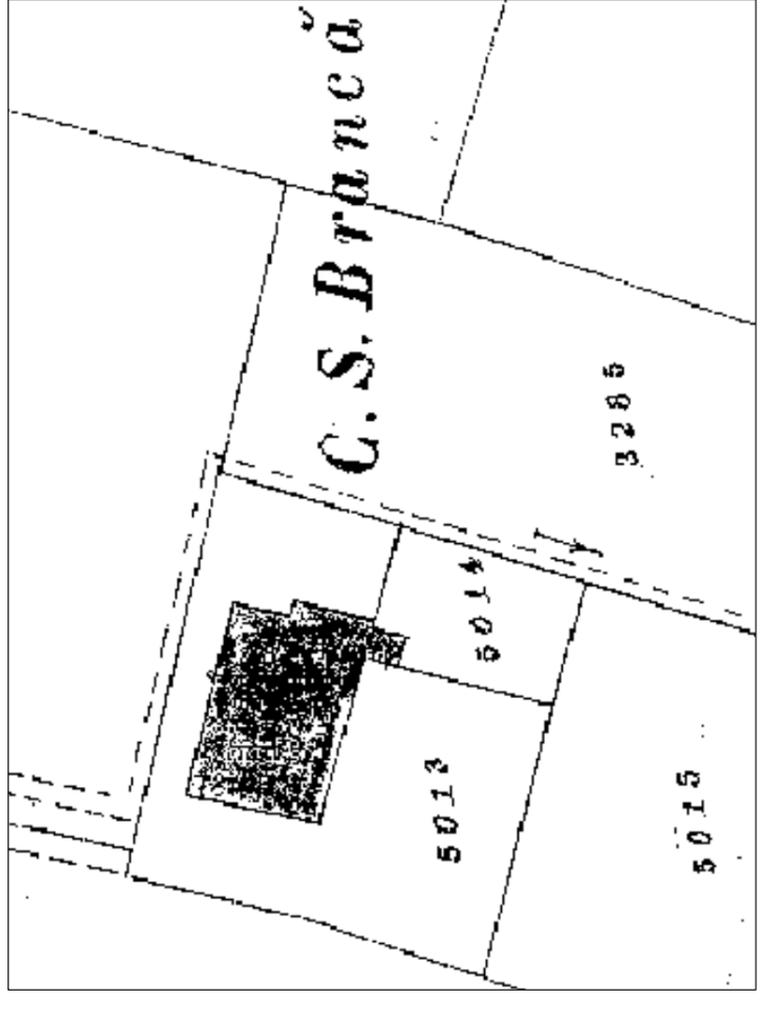
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

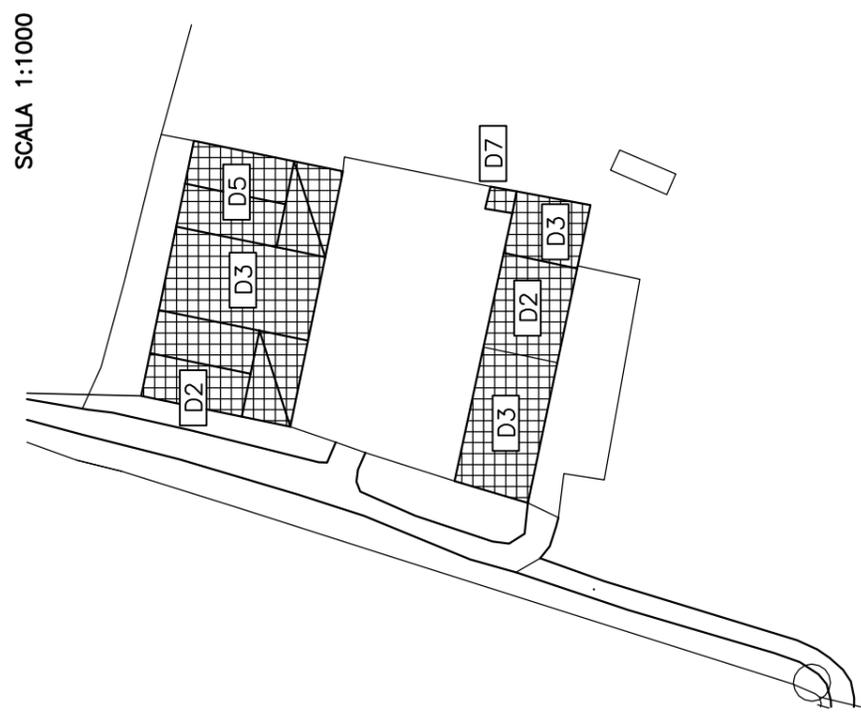
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**

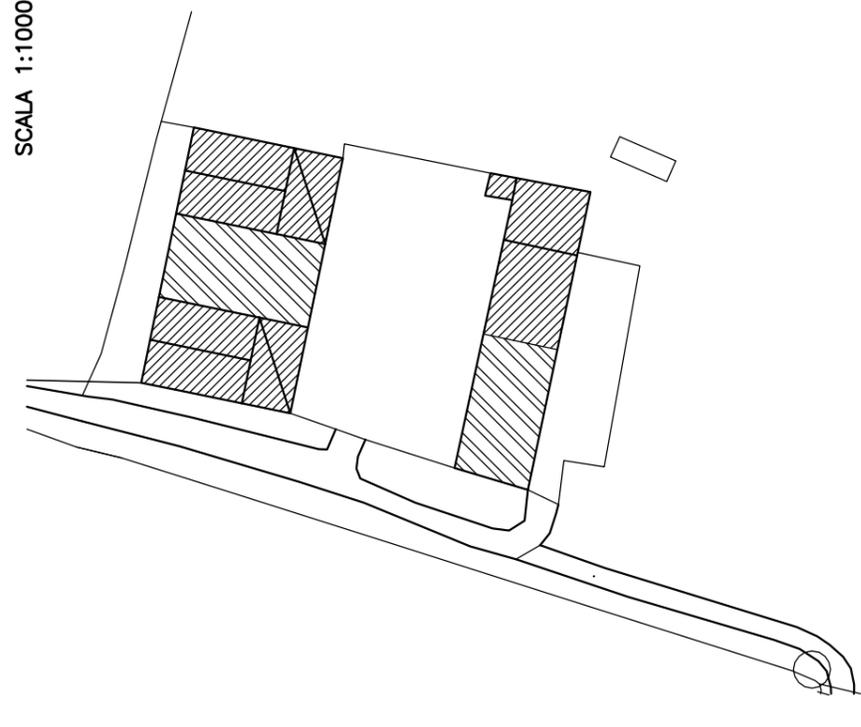


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67

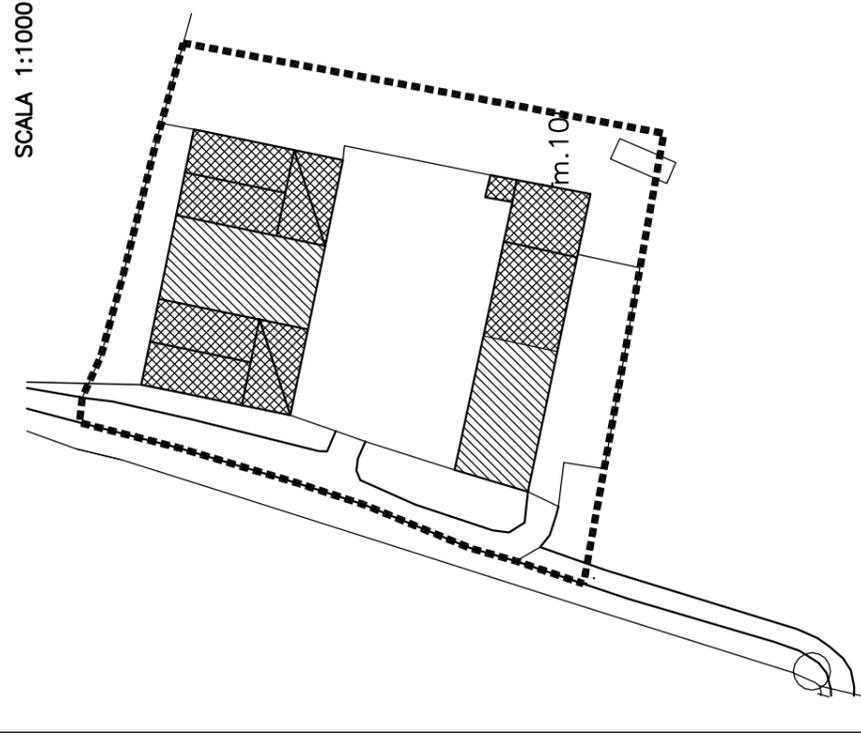
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A3

FORNO  
N. 27

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE  D1
  - AB. degli ADDETTI  D2

- RURALE
- STALLA + FIENILE  D3
  - STALLA  D4
  - BARCHESSA  D5
  - PORTICO  D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7
  - RUSTICI  D8
  - SILOS  D9
  - CONCIMAIE  D10

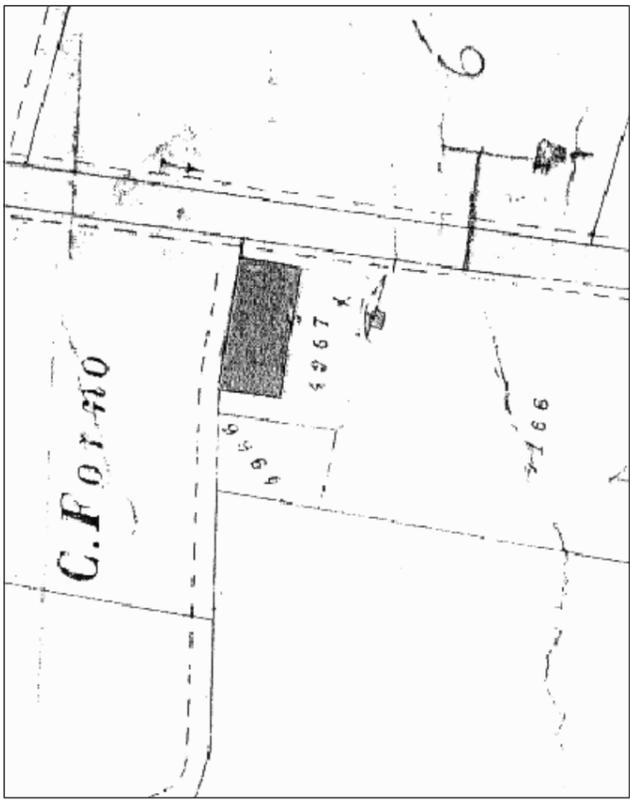
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67-68

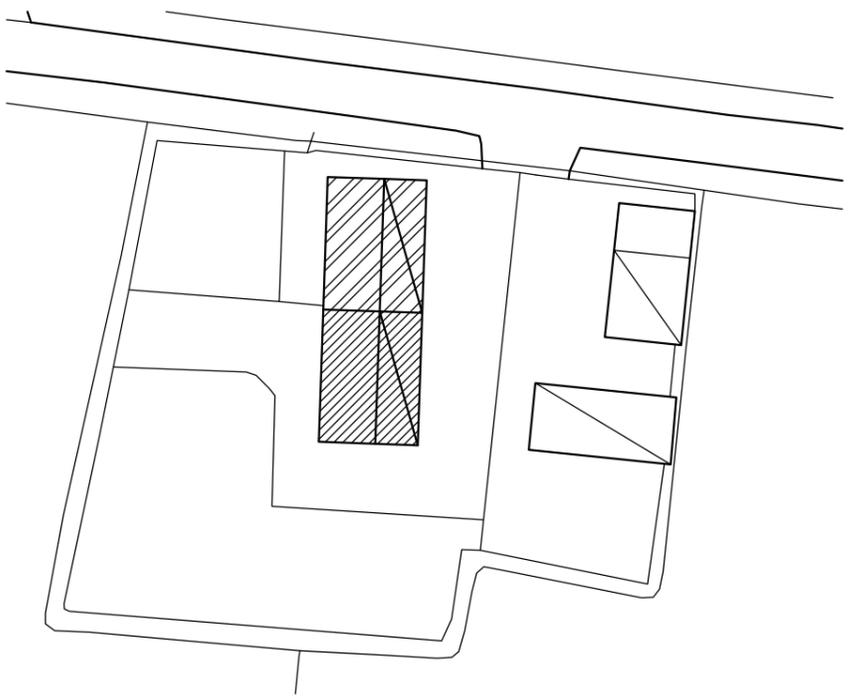
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



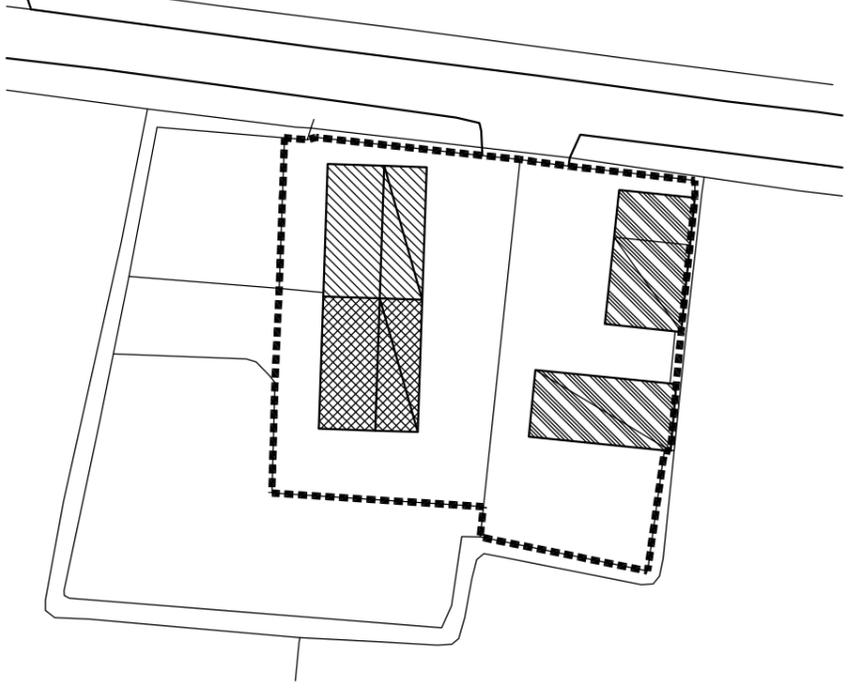
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000

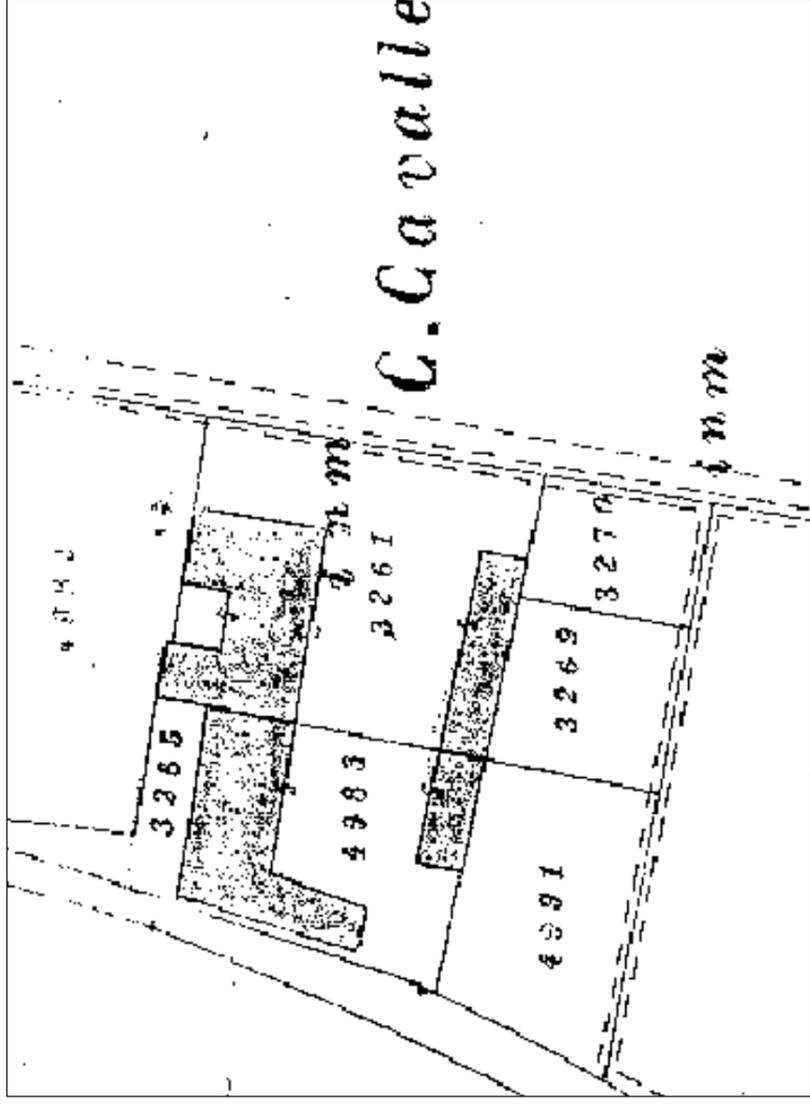


STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67



ESTRATTO VOLO AEREO 2009

A3

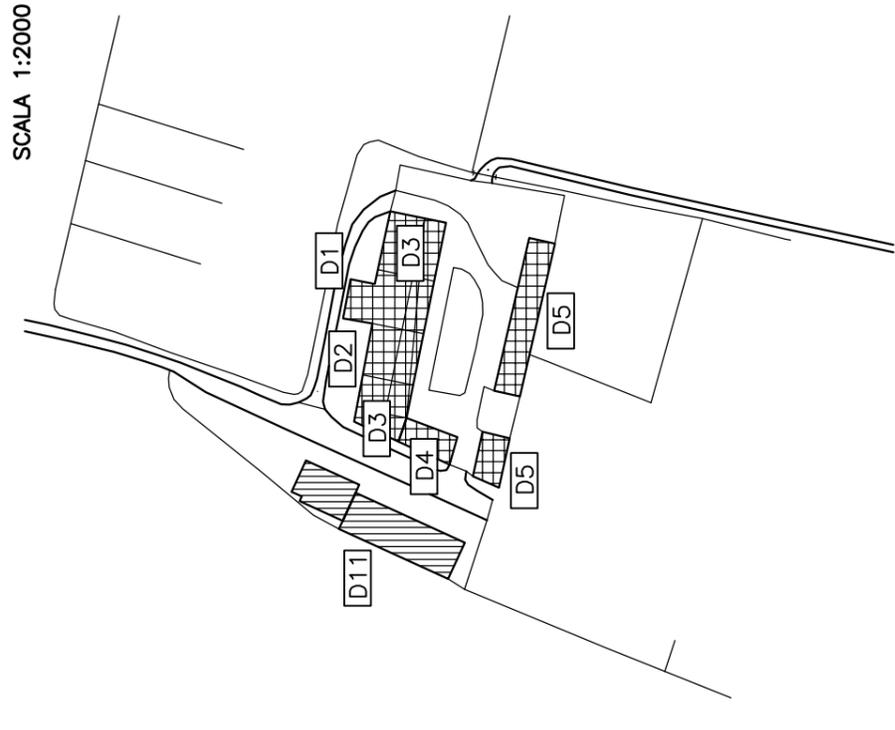
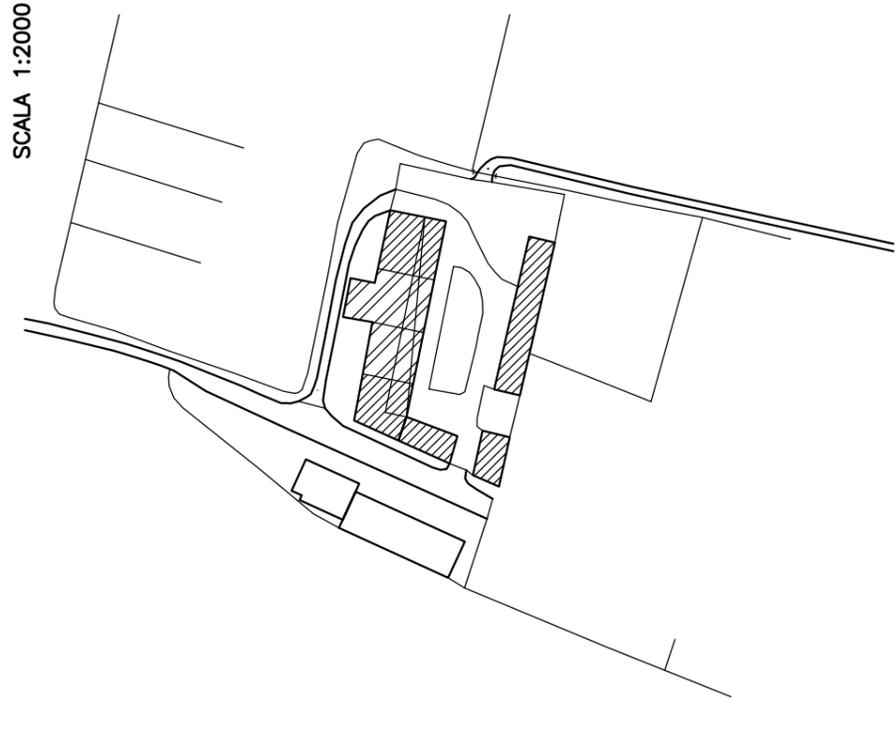
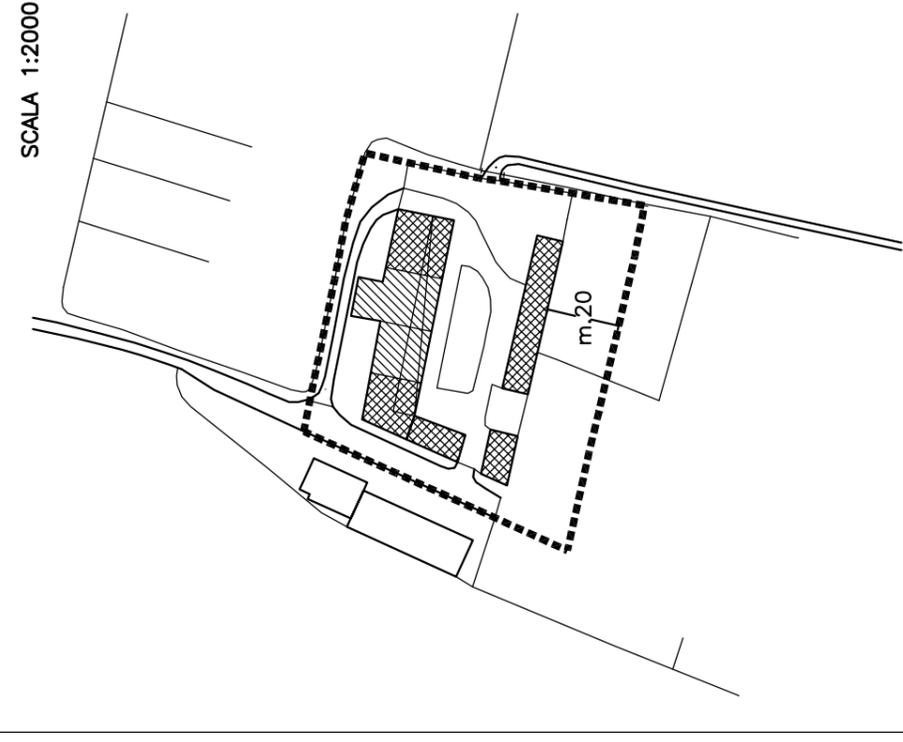
CAVALLERA

N. 28

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - DEPOSITO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE



SCALA 1:2000

SCALA 1:2000

SCALA 1:2000

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE

- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
  - RURALE
- DISMESSO
- 

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA
- INTERV. CONSERV. C
- RISTRUTTURAZIONE D
- RISTRUTTURAZIONE D1
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

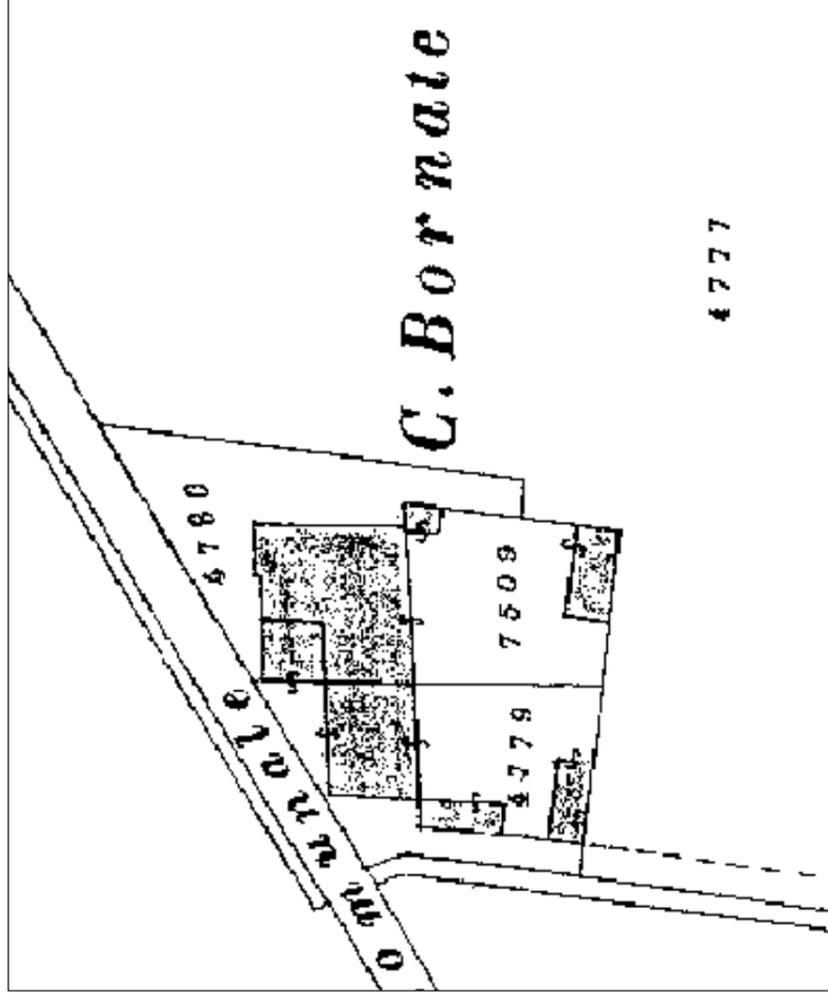
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

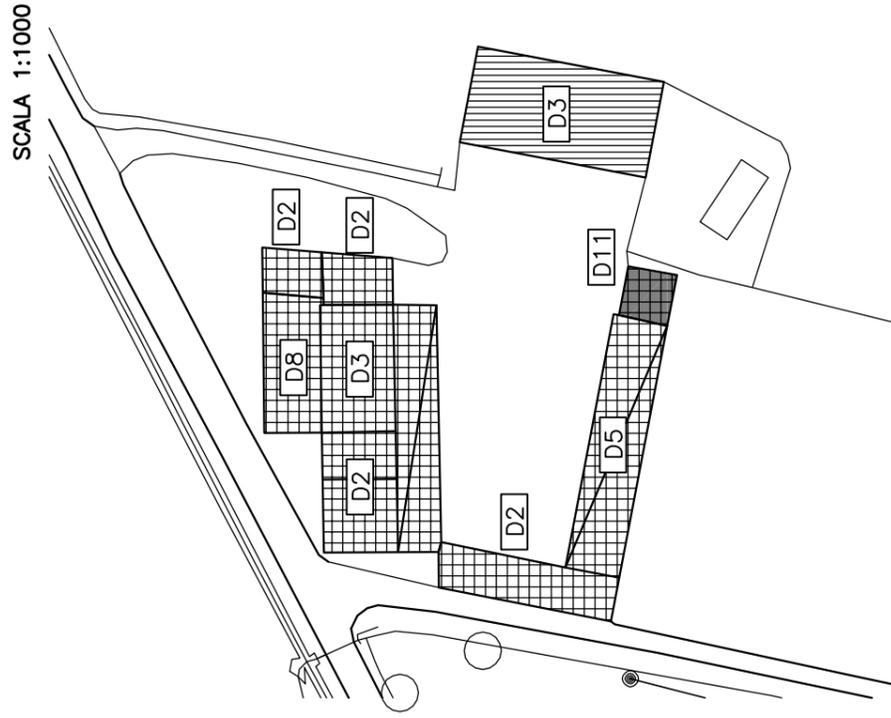
ANALISI TIPOLOGICA



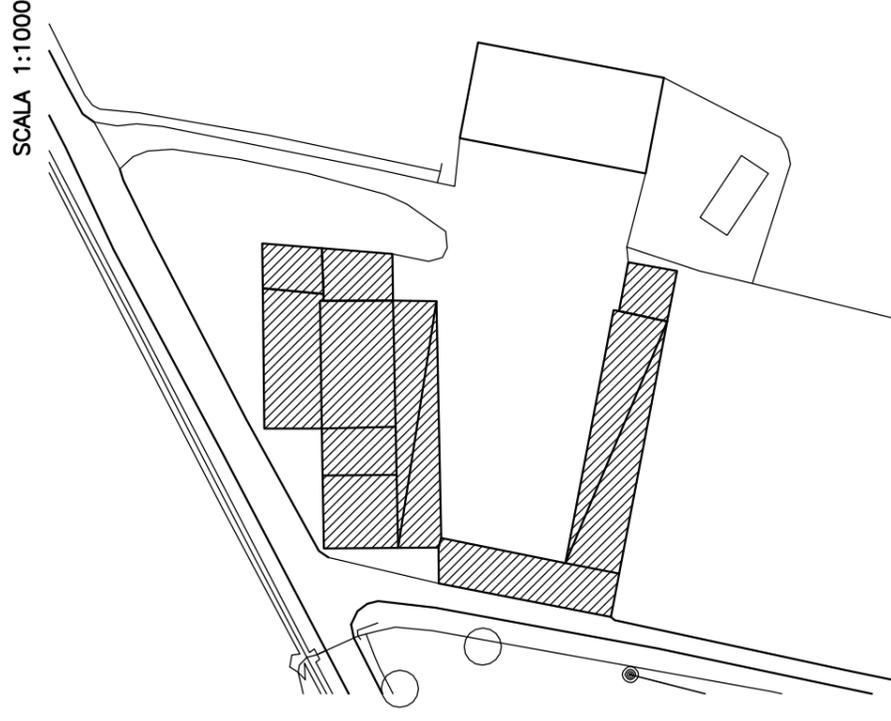
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 58



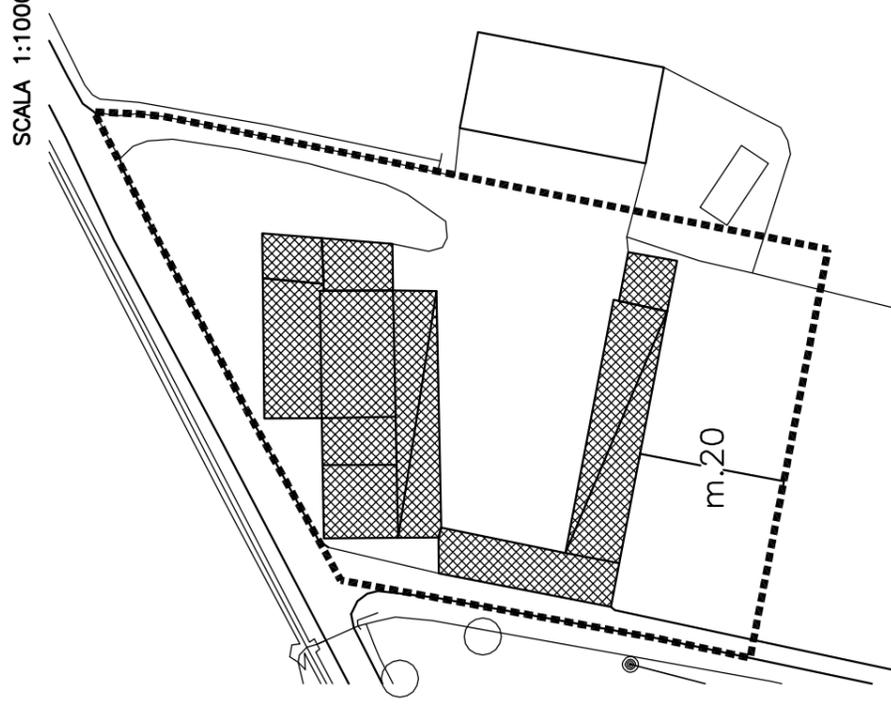
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A3

ANALISI TIPOLOGICA

BORNATE VECCHIA N. 29

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE [D1]
  - AB. degli ADDETTI [D2]
  - COLOMBAIA [D11]
- RURALE
- STALLA + FIENILE [D3]
  - STALLA [D4]
  - BARCHESSA [D5]
  - PORTICO [D6]
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE [D7]
  - RUSTICI [D8]
  - SILOS [D9]
  - CONCIMAIE [D10]

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. REVERSIBILI - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI - CON MAT. INCOMPATIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
  - RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - INTERV. CONSERV. C
  - RISTRUTTURAZIONE D
  - RISTRUTTURAZIONE D1
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

A3

FRISCINE  
N. 30

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

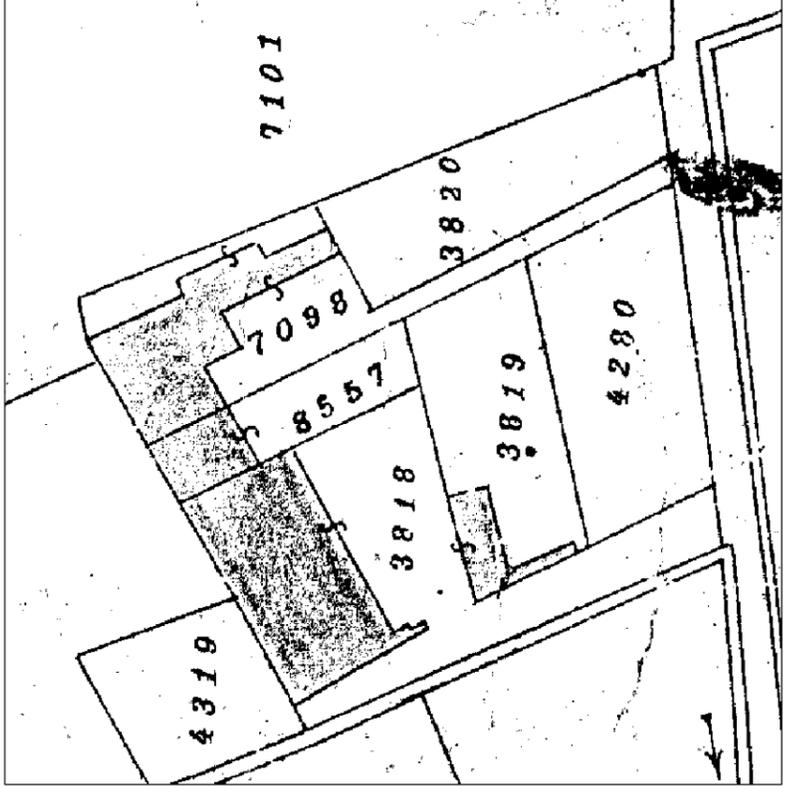
- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - INTERV. CONSERV. C 
  - RISTRUTTURAZIONE D 
  - RISTRUTTURAZIONE D1 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA

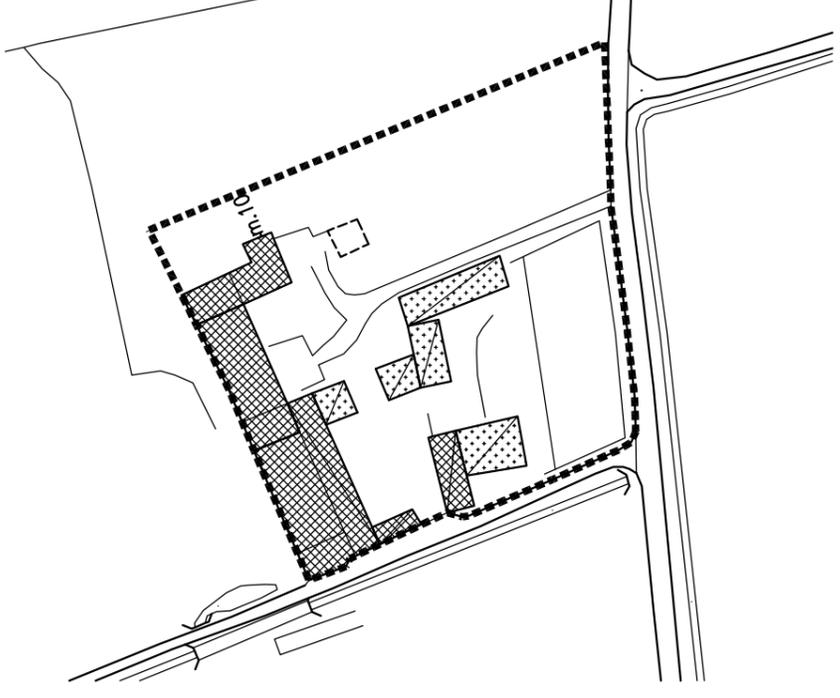


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



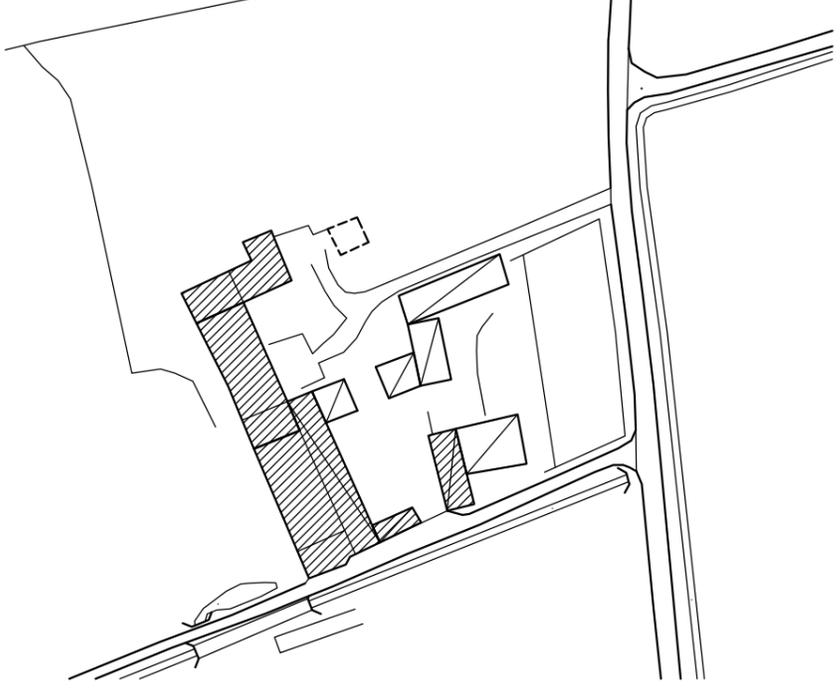
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 37

SCALA 1:1500



MODALITA' DI INTERVENTO

SCALA 1:1500



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

A3

LOC. S. ANTONIO III  
N. 31

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

GRADO DI UTILIZZAZIONE

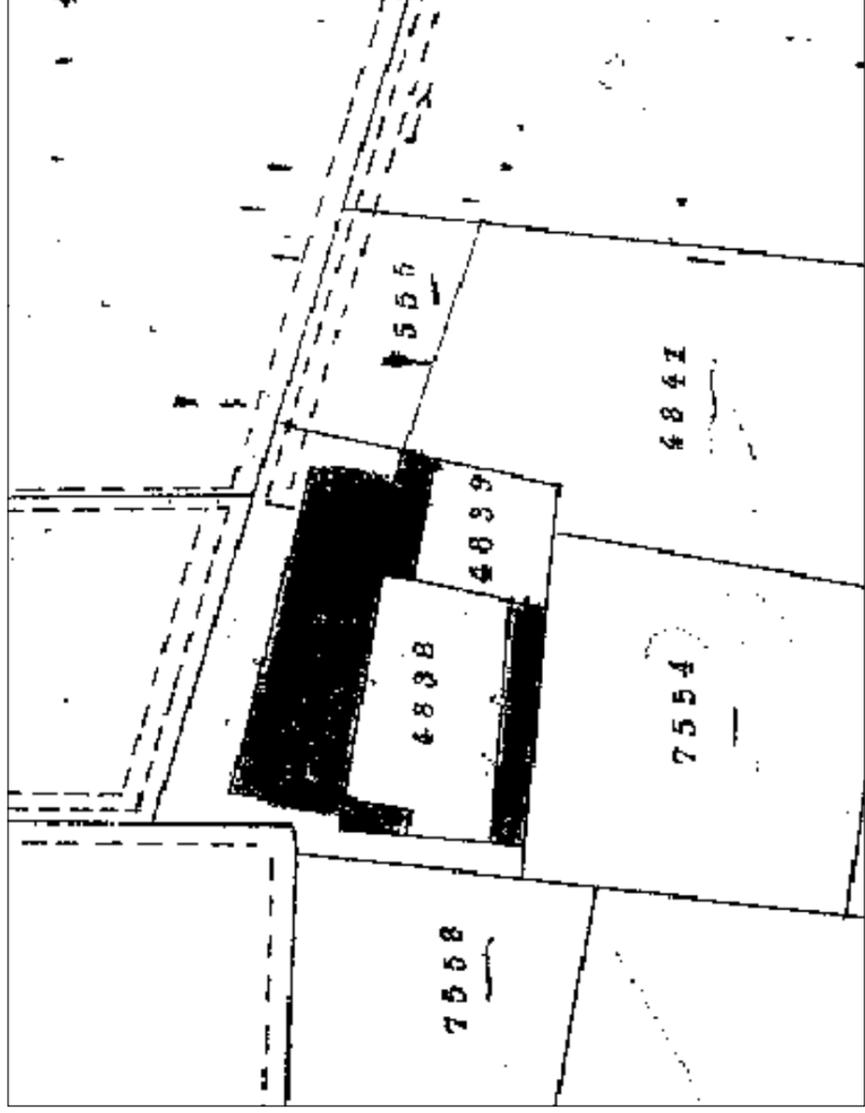
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA 
- INTERV. CONSERV. C 
- RISTRUTTURAZIONE D 
- RISTRUTTURAZIONE D1 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

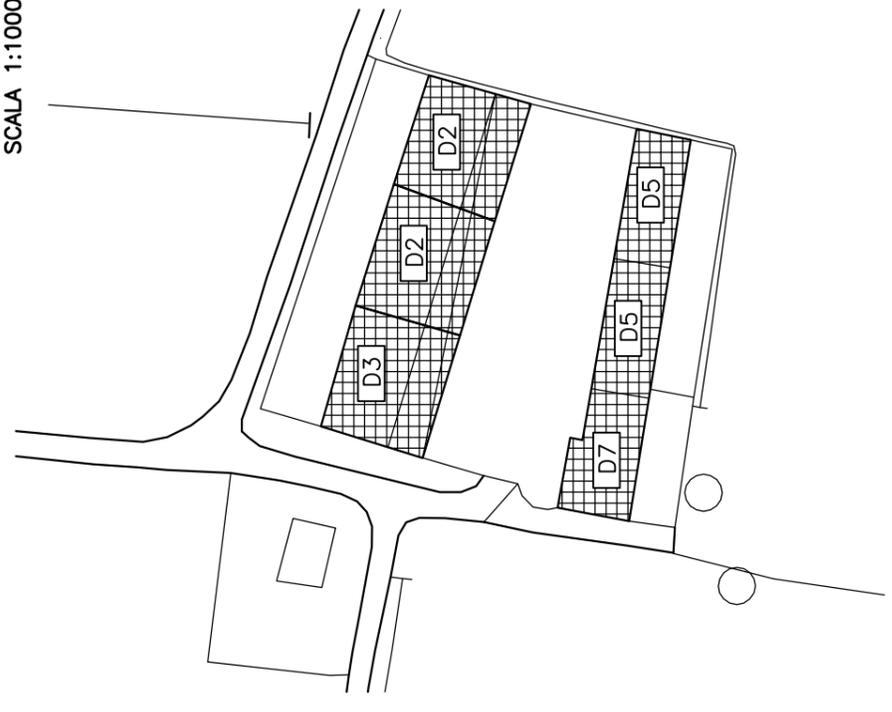
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 57

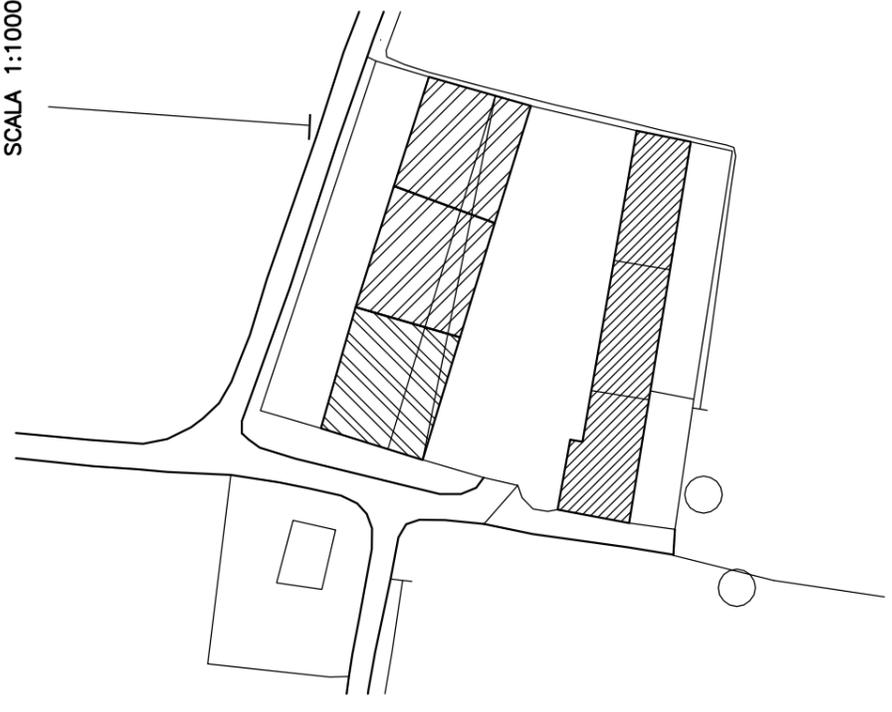
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



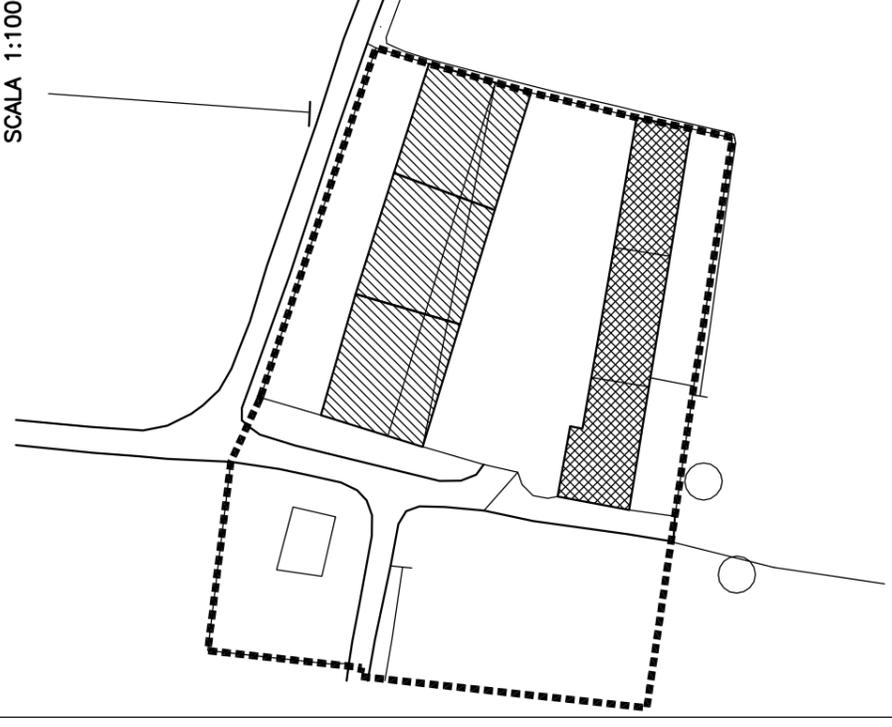
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

**A4** **RAZIO** **N. 32**

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

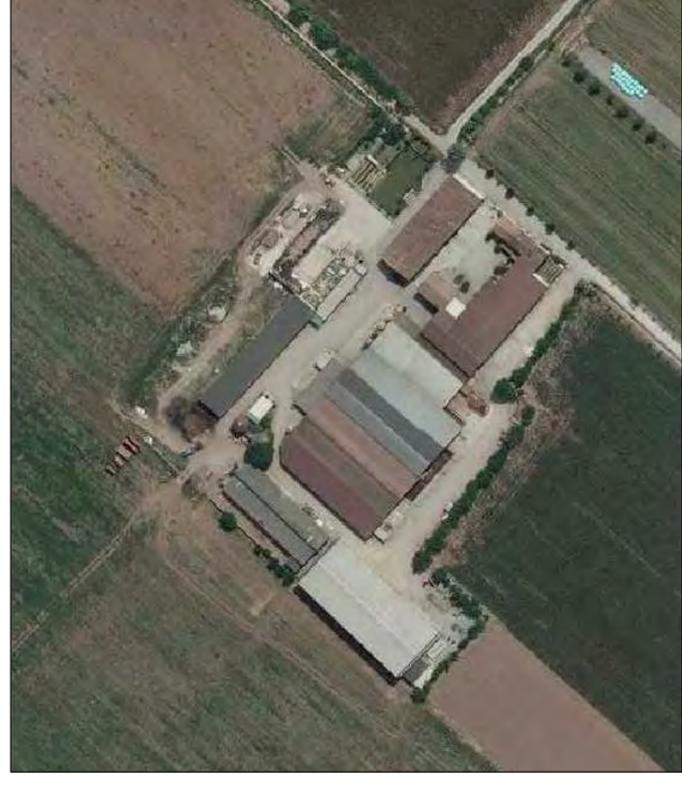
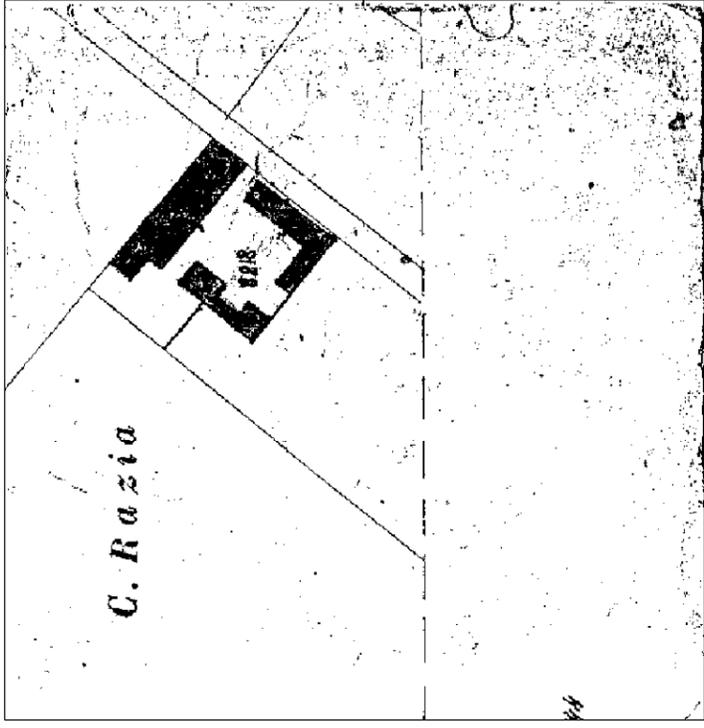
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

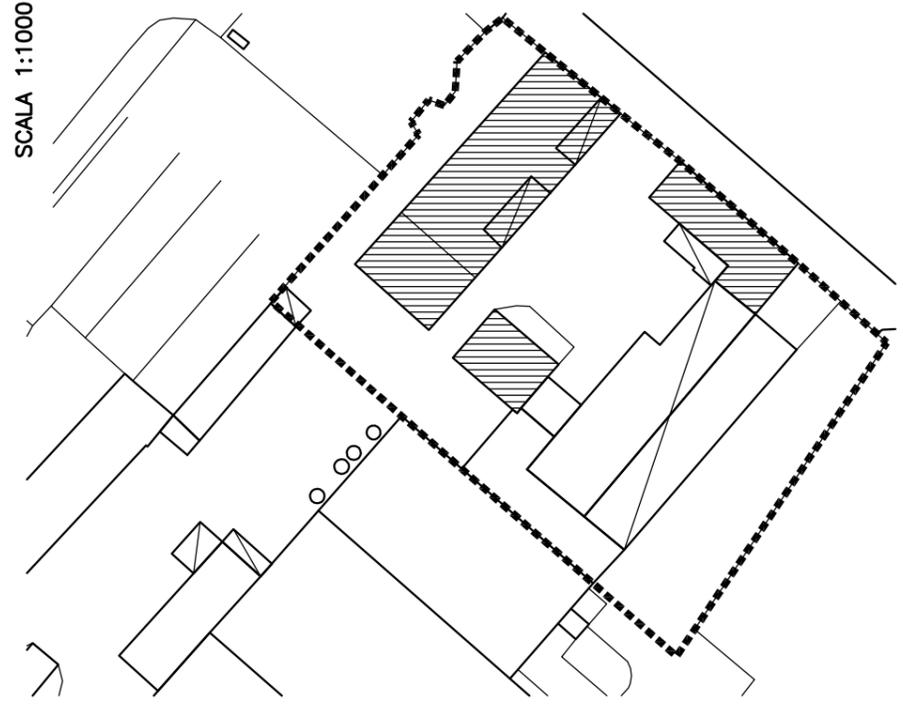
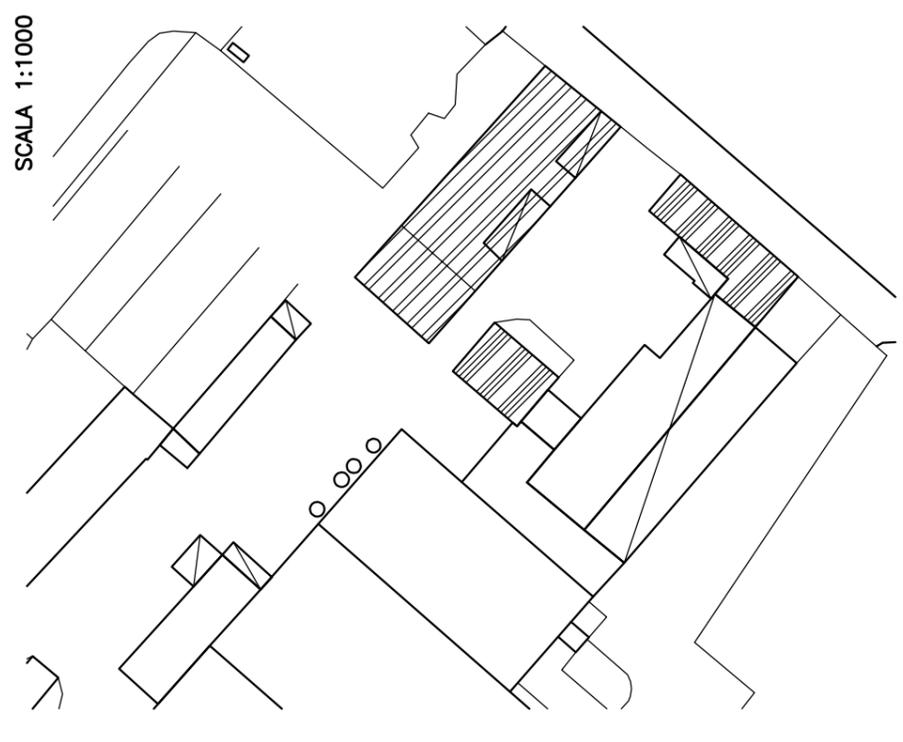
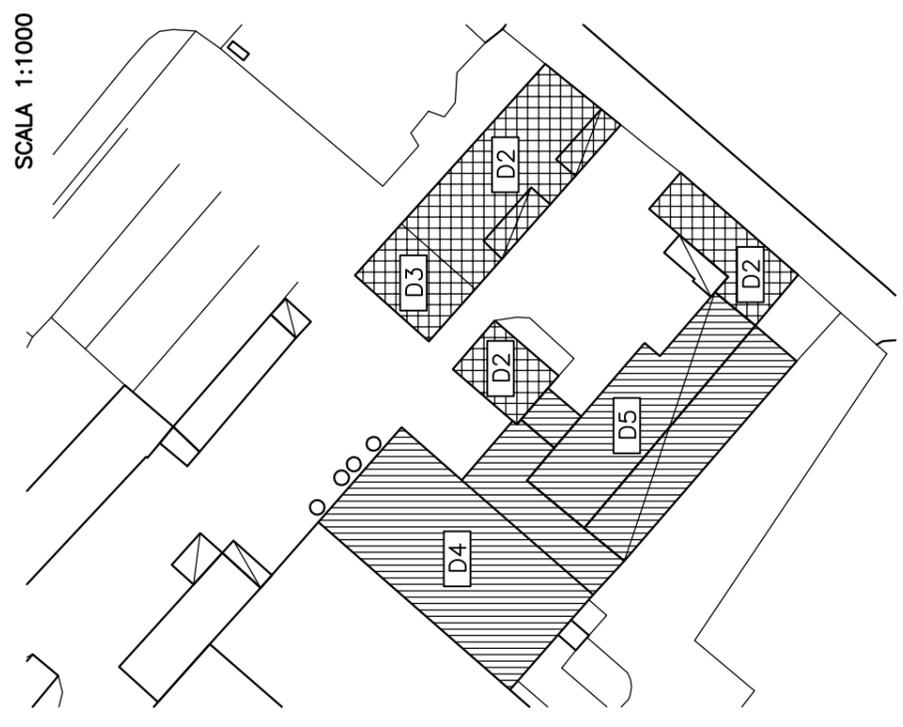
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 6

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO – TAV. 24



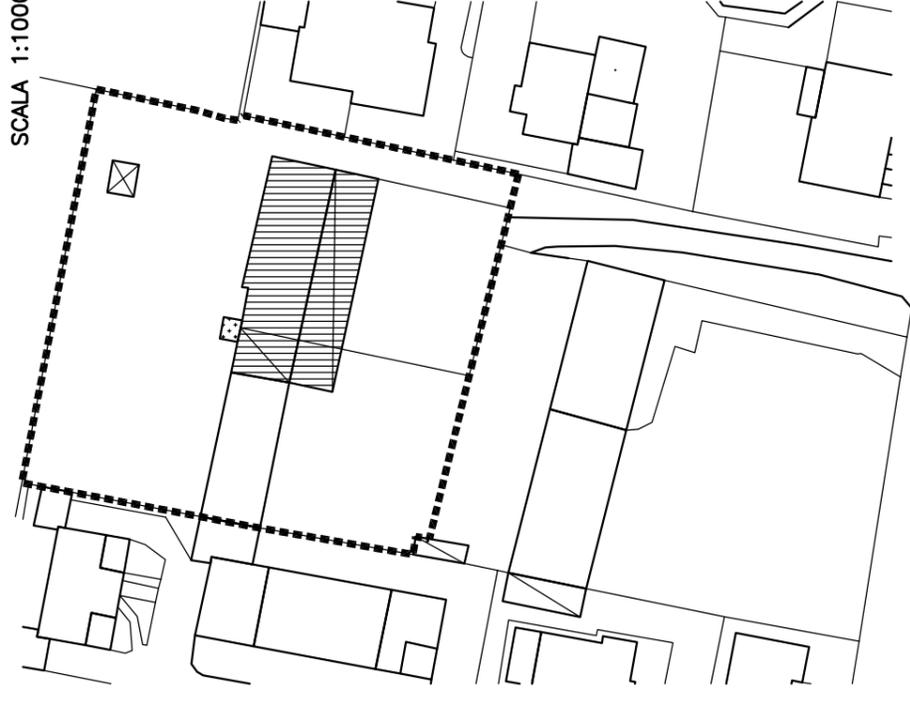
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

ANALISI TIPOLOGICA

VIGHIZZOLO NORD  
N. 33

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

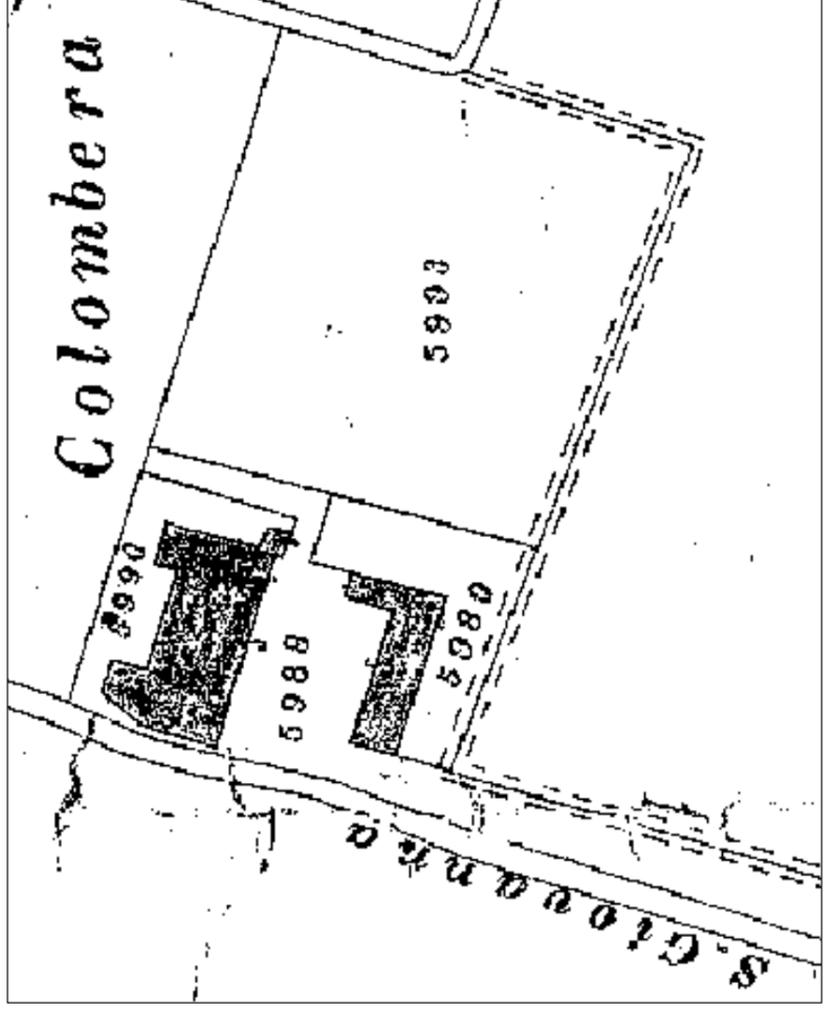
- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

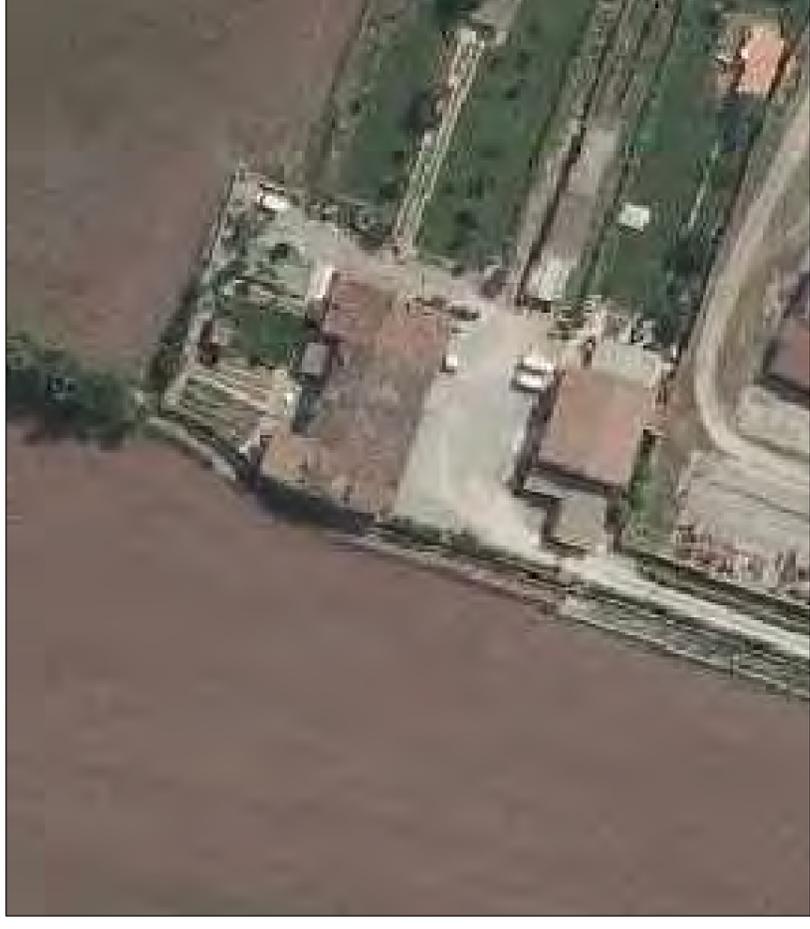
- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

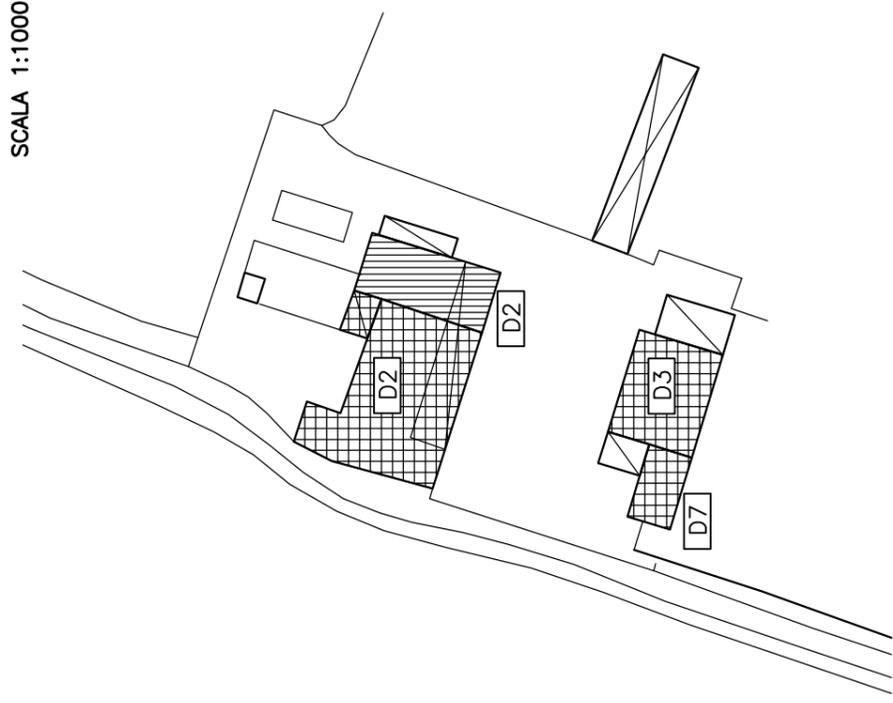
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE



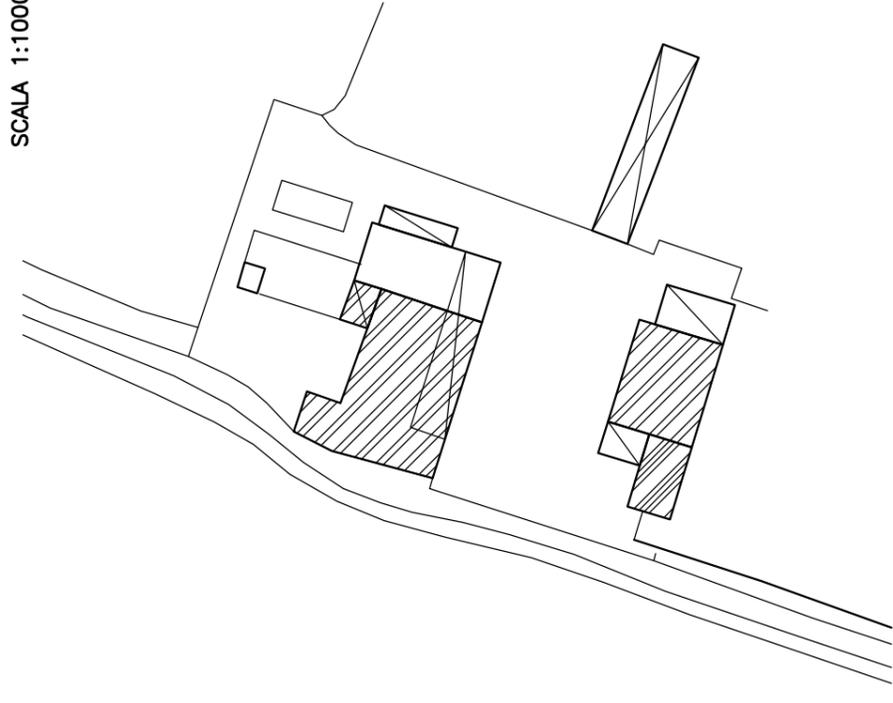
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 28



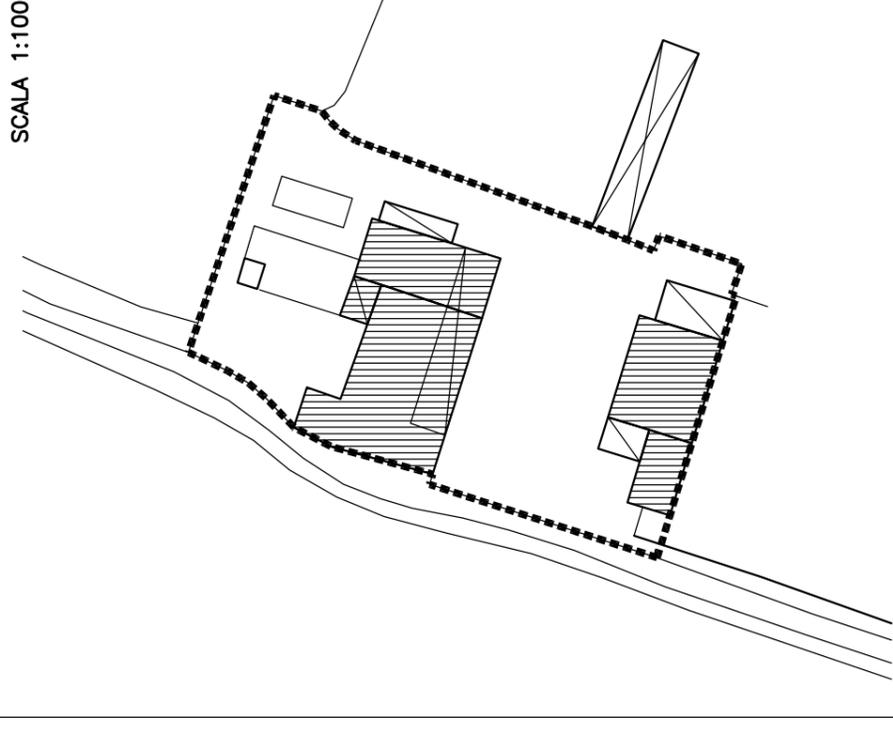
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

ANALISI TIPOLOGICA

COLOMBAIA  
N. 34

EPOCA DELL'EDIFICIO  
 - STORICO   
 - MODERNO   
 - EL. STORICI DI PREGIO

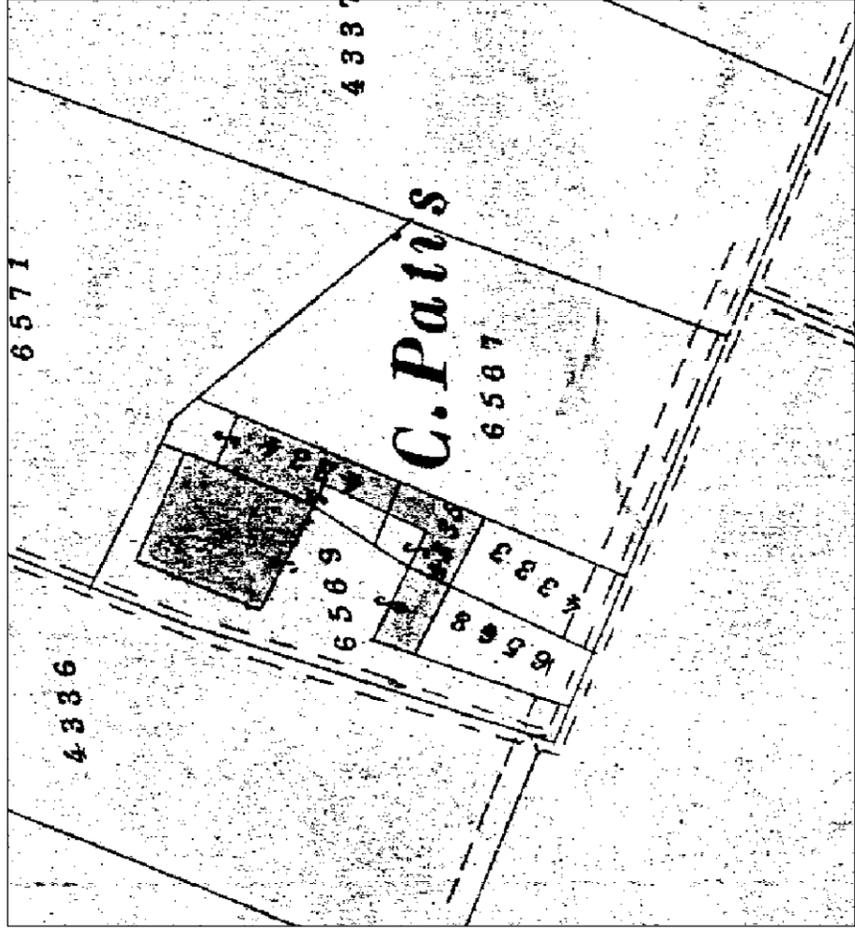
DESTINAZIONE TIPOLOGICA  
 RESIDENZIALE  
 - AB. PADRONALE   
 - AB. degli ADDETTI   
 - ALTRO   
 RURALE  
 - STALLA + FIENILE   
 - STALLA   
 - BARCHESSA   
 - PORTICO   
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE   
 - RUSTICI   
 - SILOS   
 - CONCIMAIE

STATO DI CONSERVAZIONE  
 - INTEGRO   
 - CON TRASF. REVERSIBILI  
 - CON MAT. COMPATIBILI   
 - CON MAT. INCOMPATIBILI   
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE  
 TOT. IMPIEGATO  RESID.   
 RURALE   
 DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO  
 - PERTINENZA   
 - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

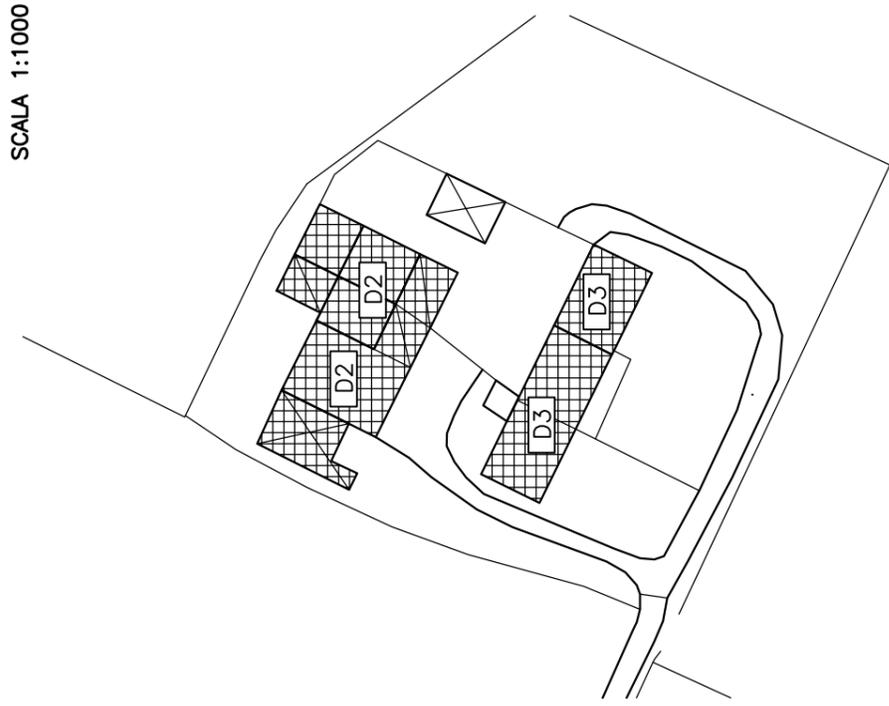
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE



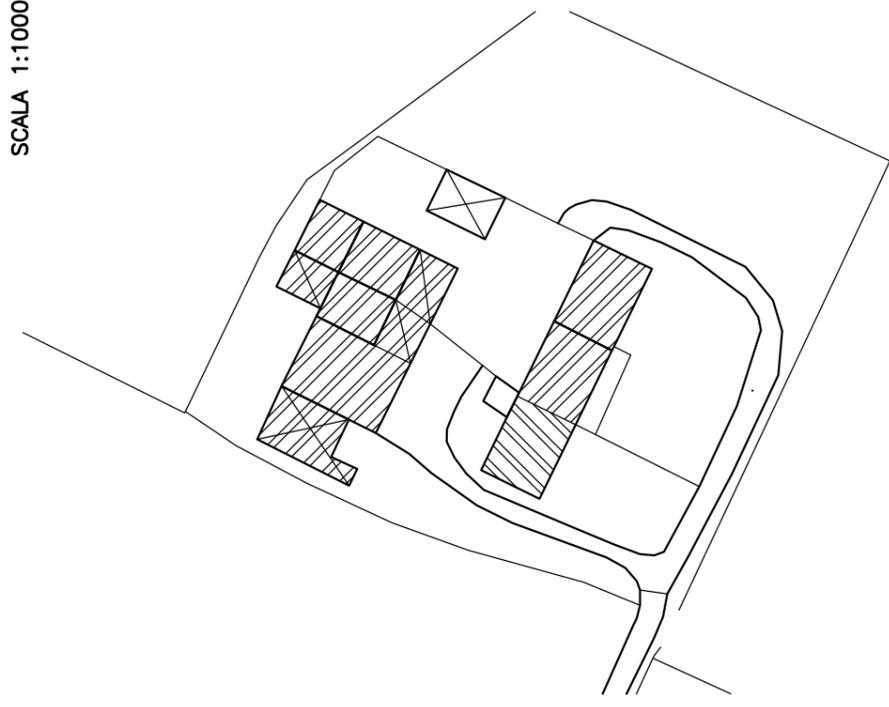
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 67



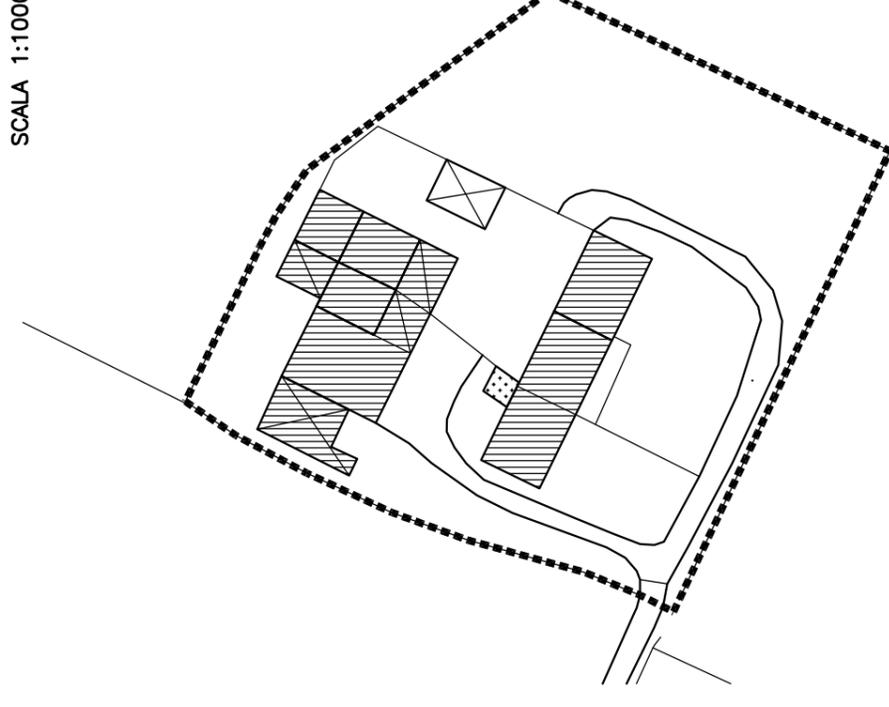
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

ANALISI TIPOLOGICA

PATES N. 35

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
    - RESID.
    - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

**A4**

CAMPAGNOLA INSELVINI  
N. 36

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

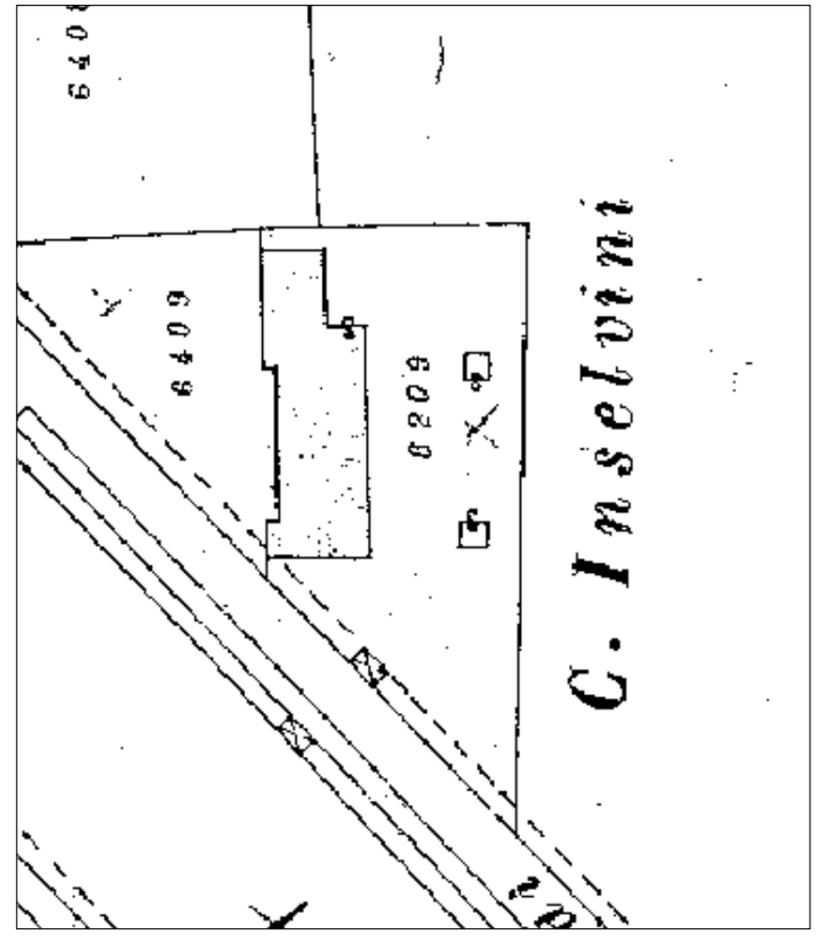
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

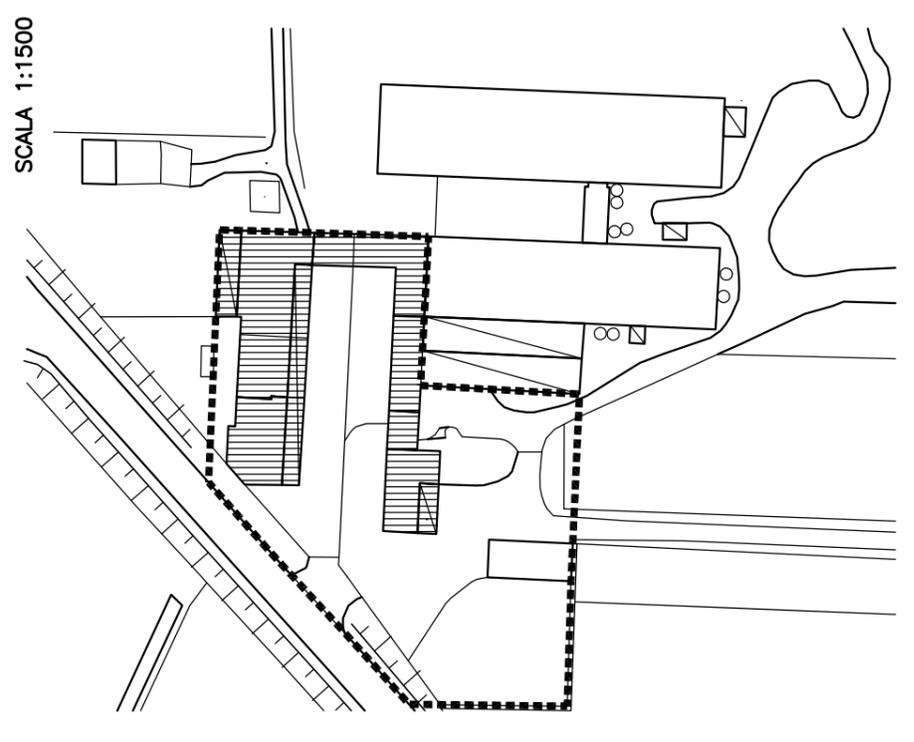
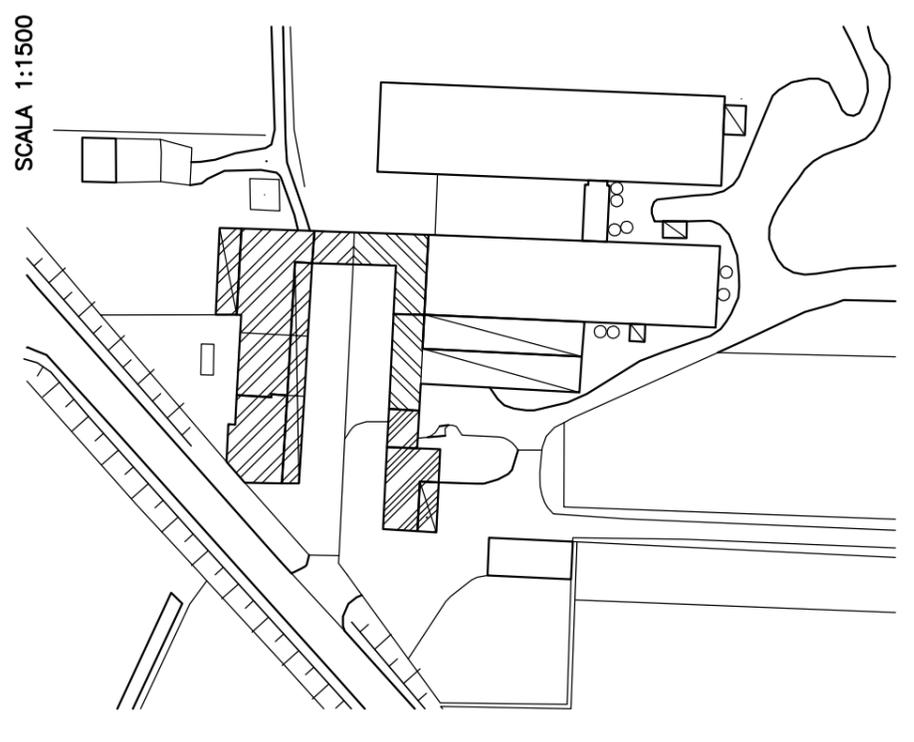
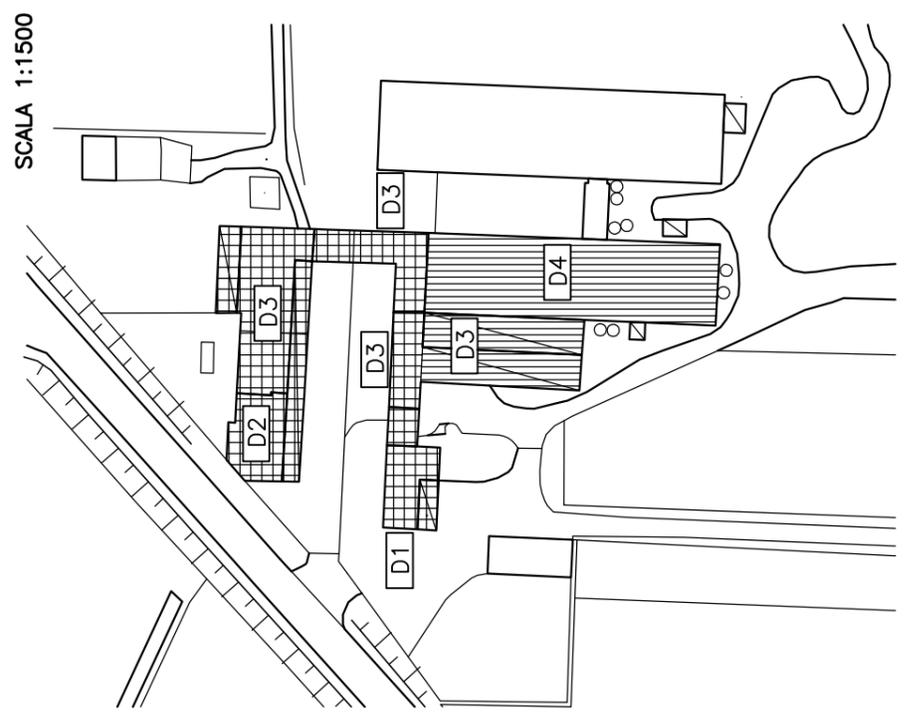
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 22

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

**A4**

**BATTAINO**

N. **37**

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

**RESIDENZIALE**

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

**RURALE**

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

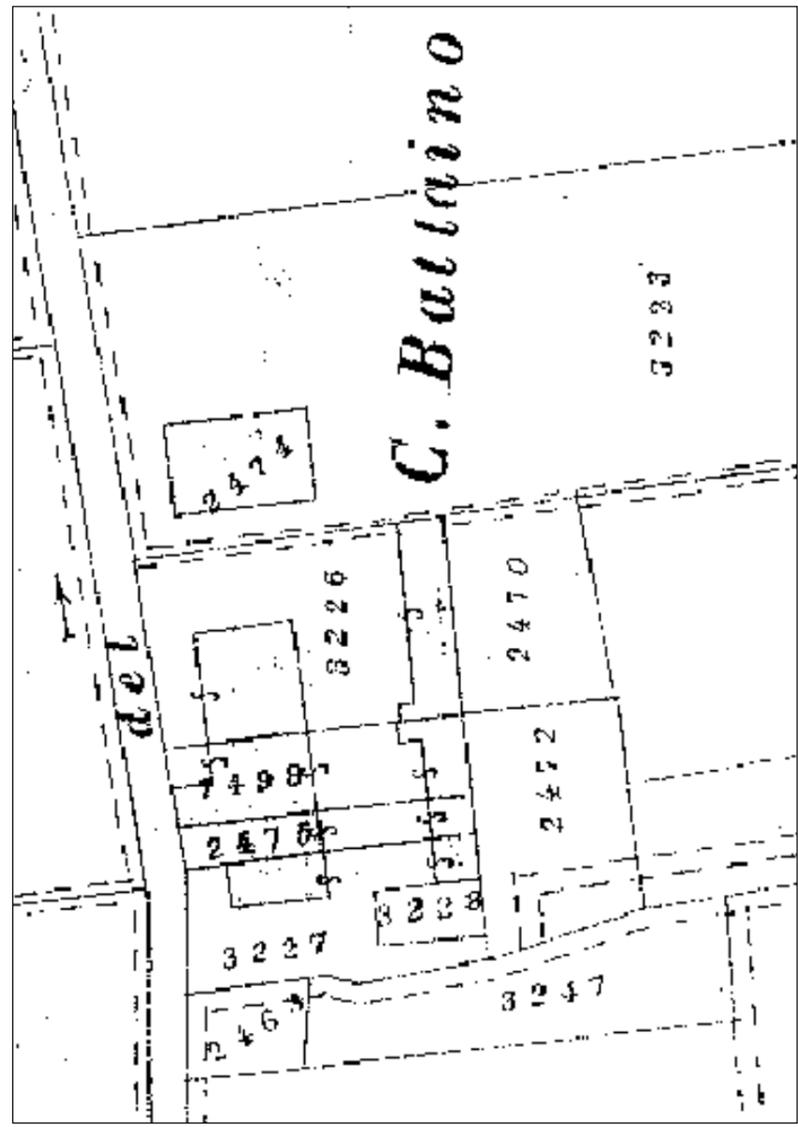
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

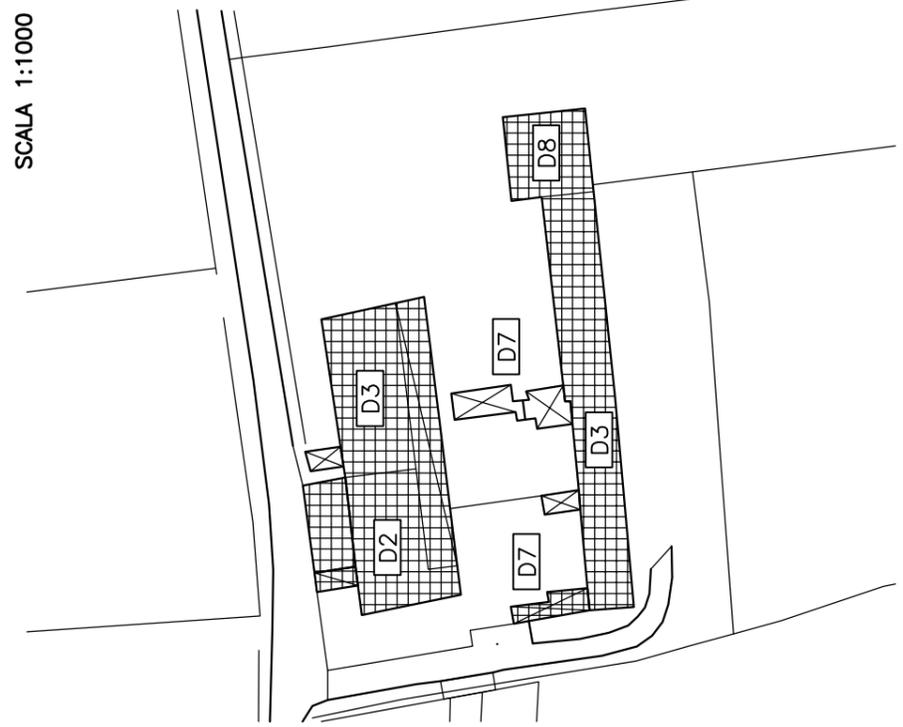
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**

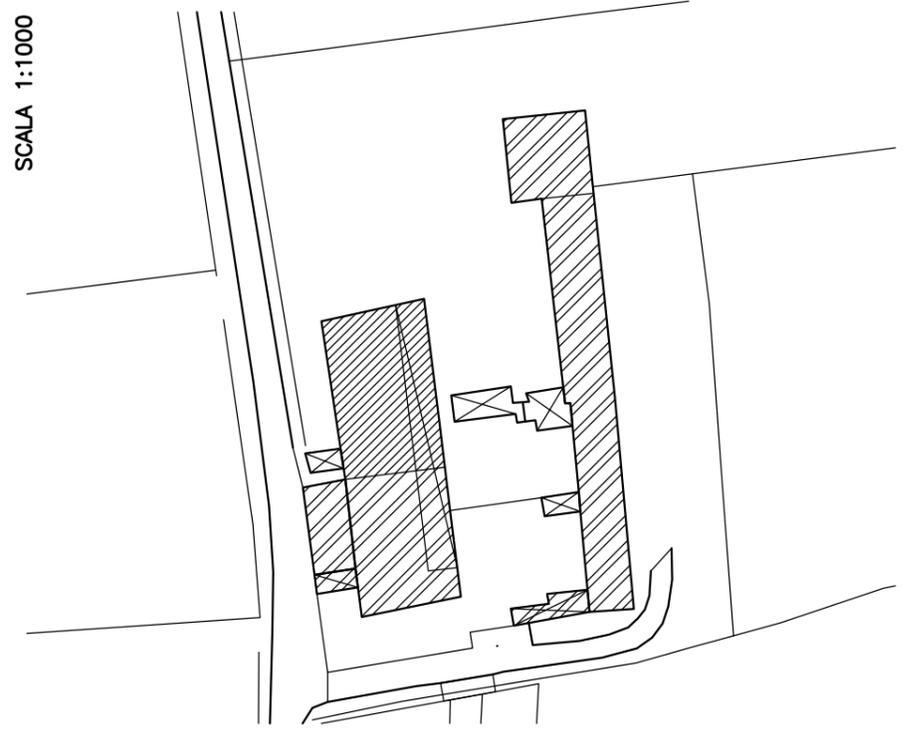


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 31

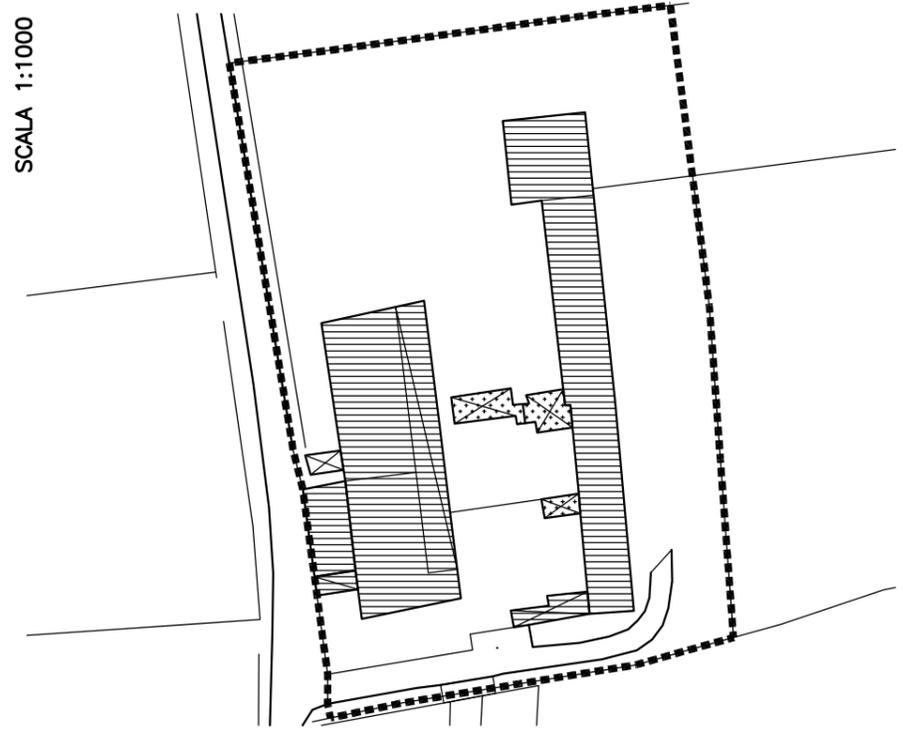
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

CA' LUPO  
N. 38

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA

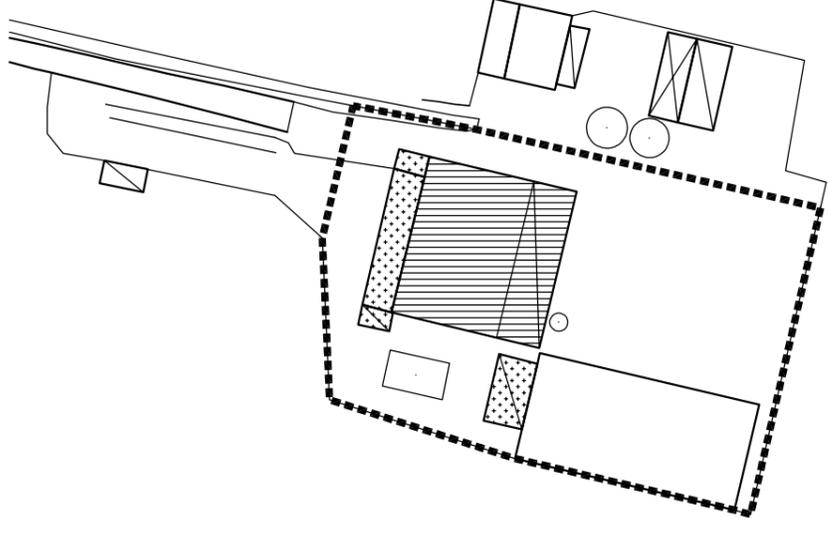


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



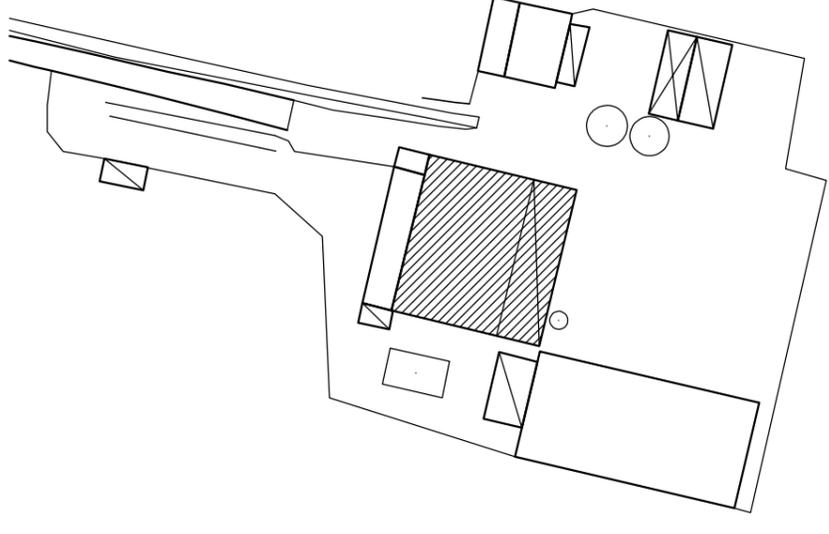
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 41

SCALA 1:1000



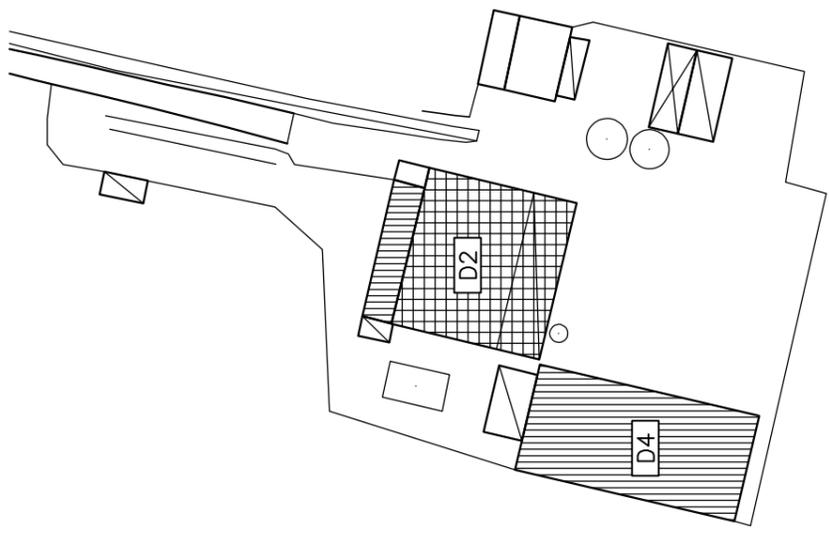
MODALITA' DI INTERVENTO

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

A4

N. 39  
MOREA

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- COLOMBAIA D11

RURALE

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON MAT. COMPATIBILI 
  - CON MAT. INCOMPATIBILI 
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

GRADO DI UTILIZZAZIONE

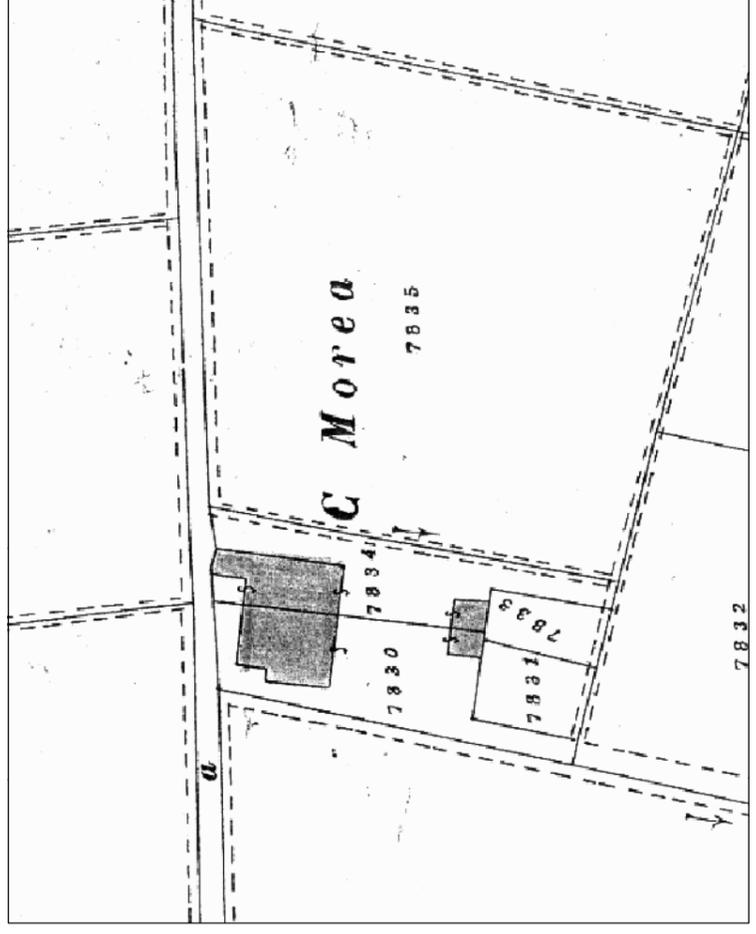
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA



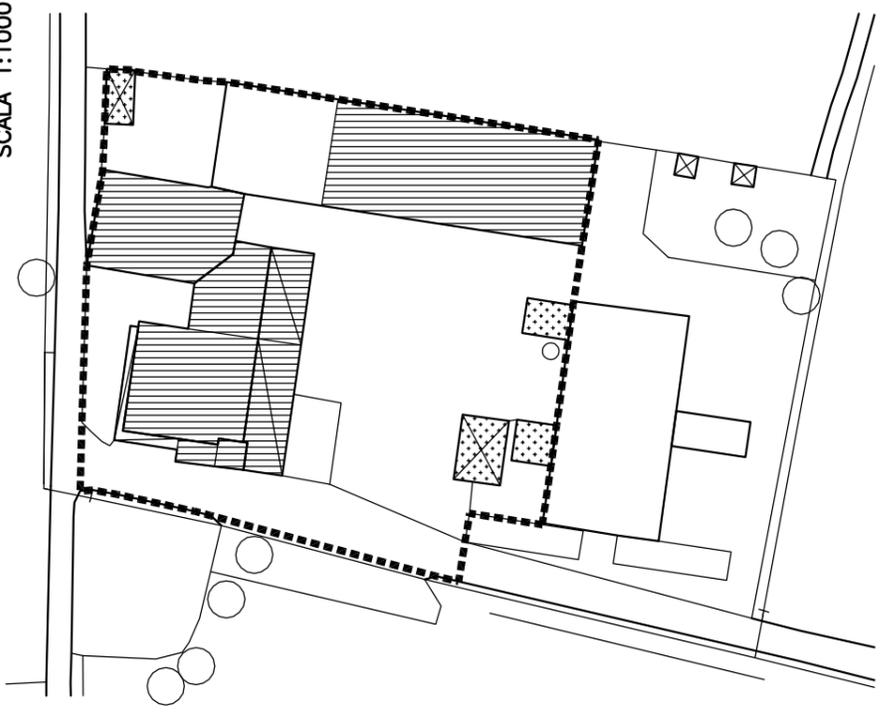
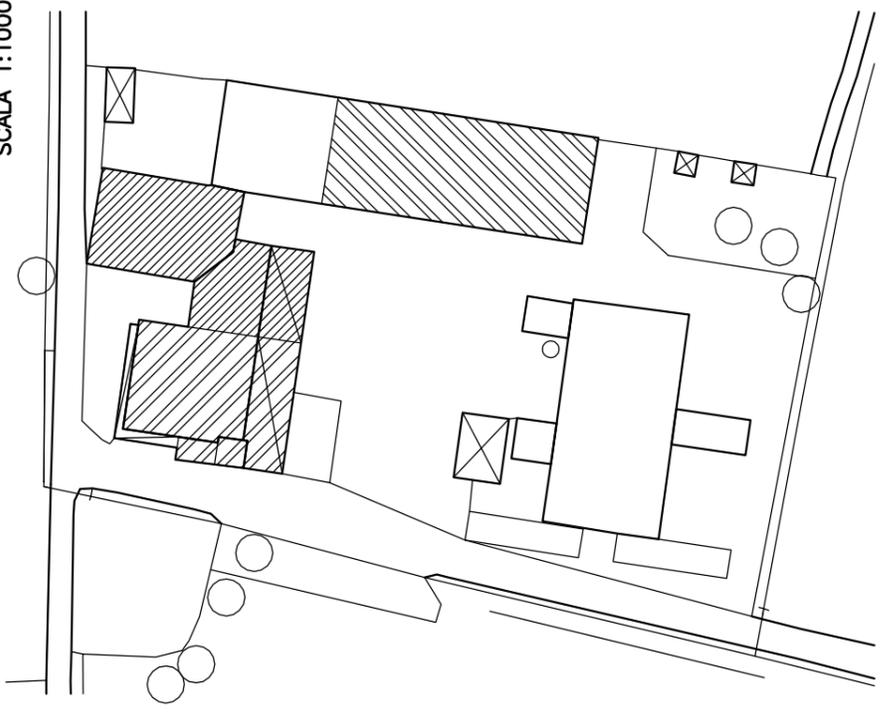
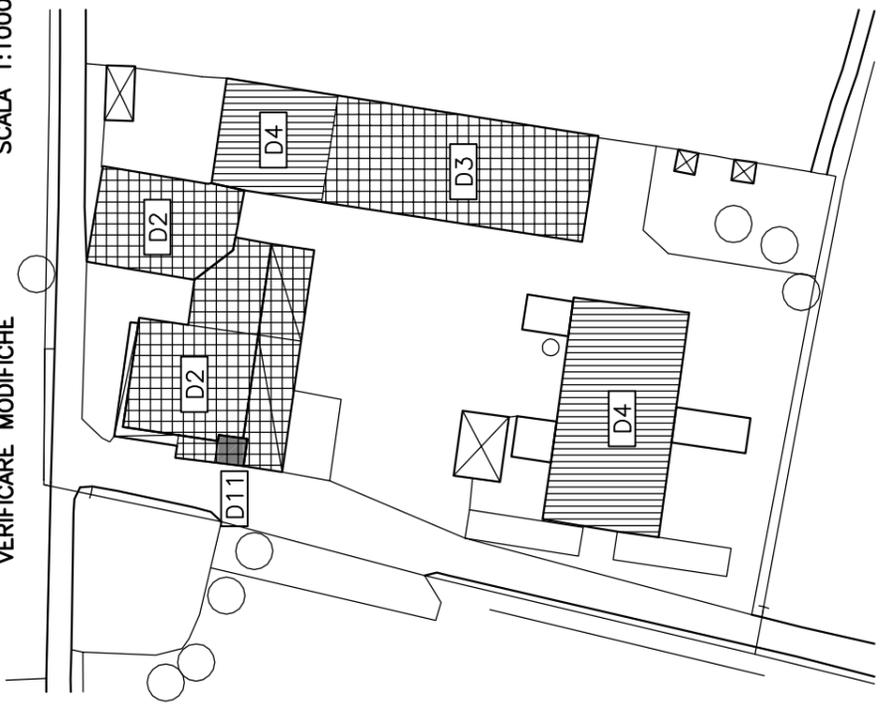
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 42

ESTRATTO VOLO AEREO 2009

VERIFICARE MODIFICHE

SCALA 1:1000

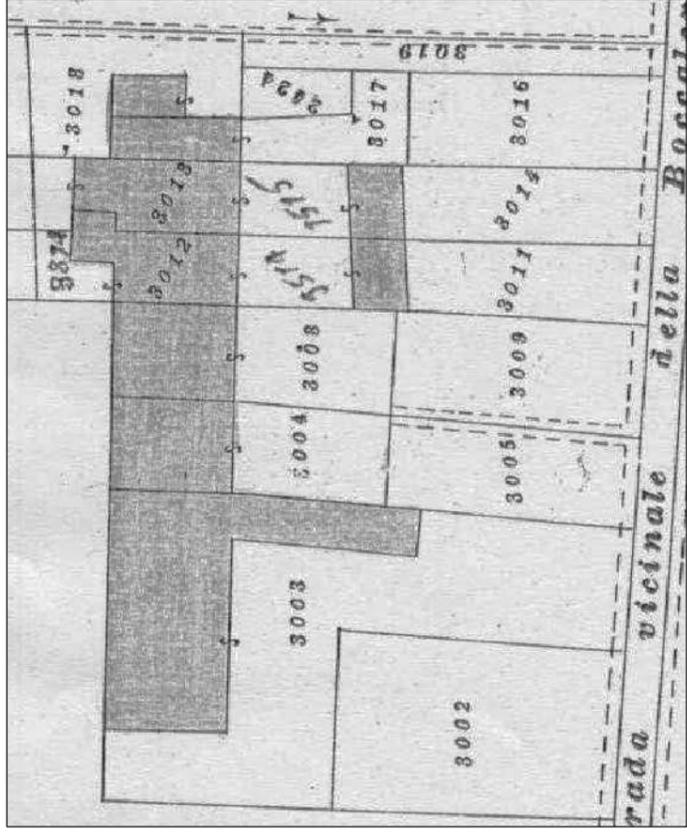
SCALA 1:1000



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 41



ESTRATTO VOLO AEREO 2009

A4

SALAMINA  
N. 40

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

**RESIDENZIALE**

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

**RURALE**

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

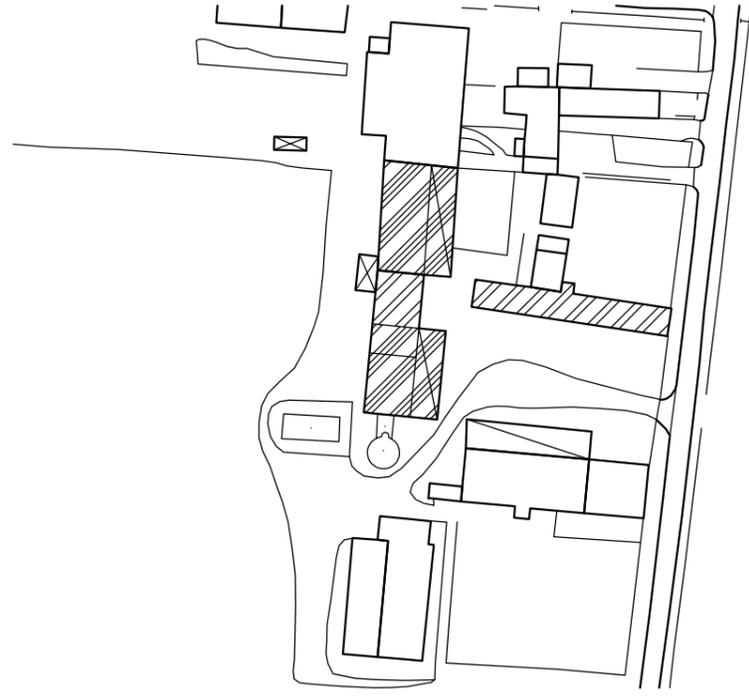
ANALISI TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



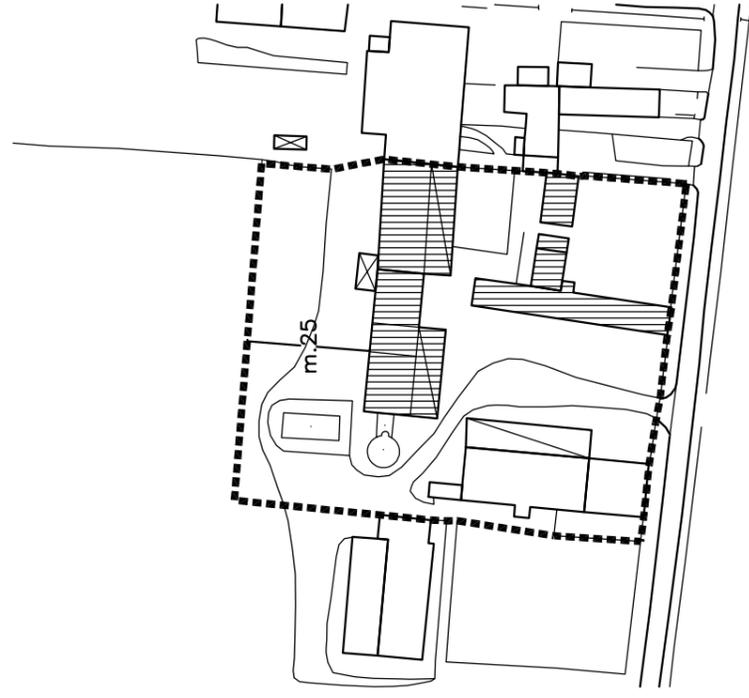
EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



MODALITA' DI INTERVENTO

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

TOT. IMPIEGATO  RESID.

RURALE

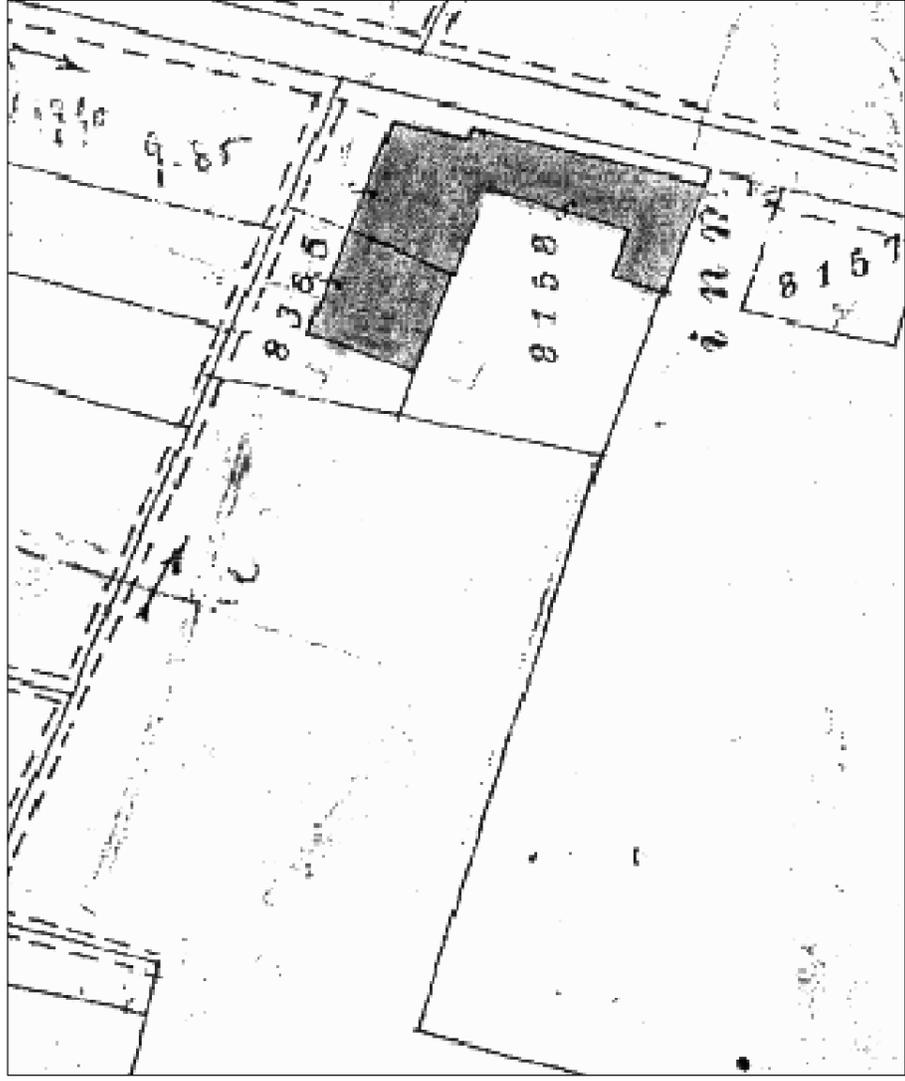
DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE





ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 62

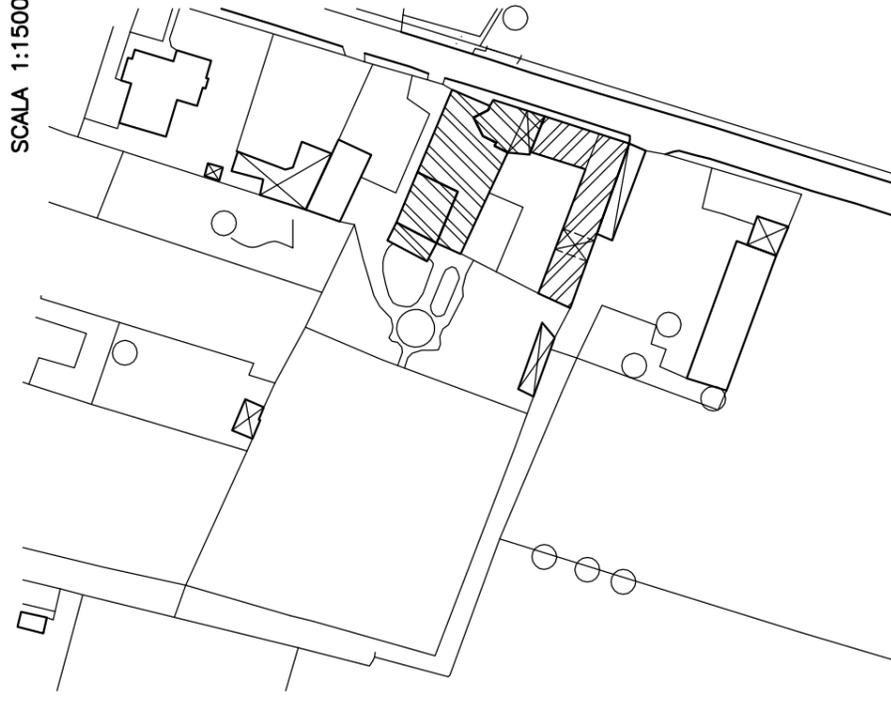


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



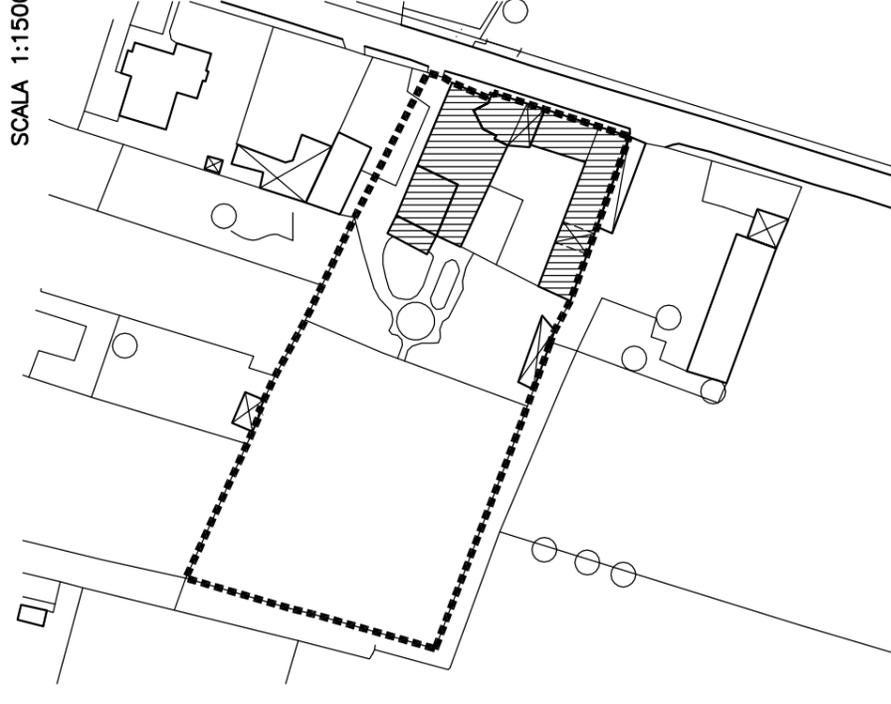
SCALA 1:1500

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

NOVAGLI CAMPAGNA N. 42

ANALISI TIPOLOGICA

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

A4

N. 43  
SALAMUS

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

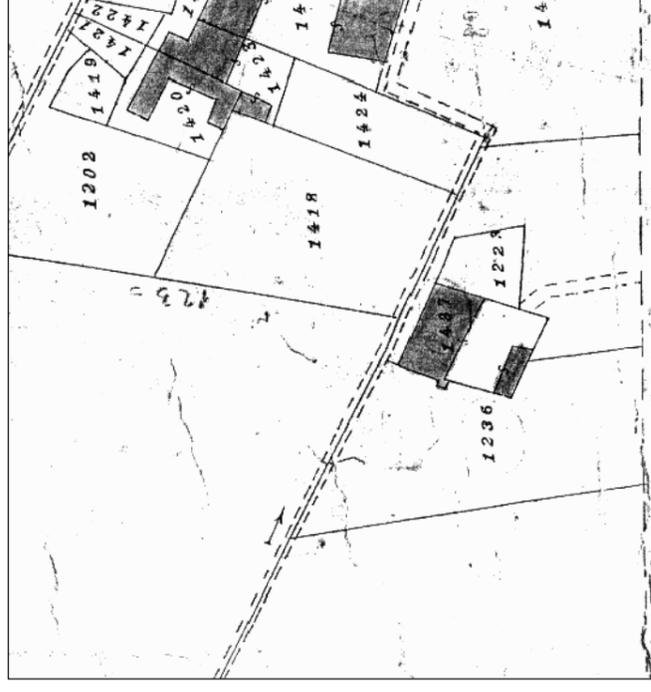
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

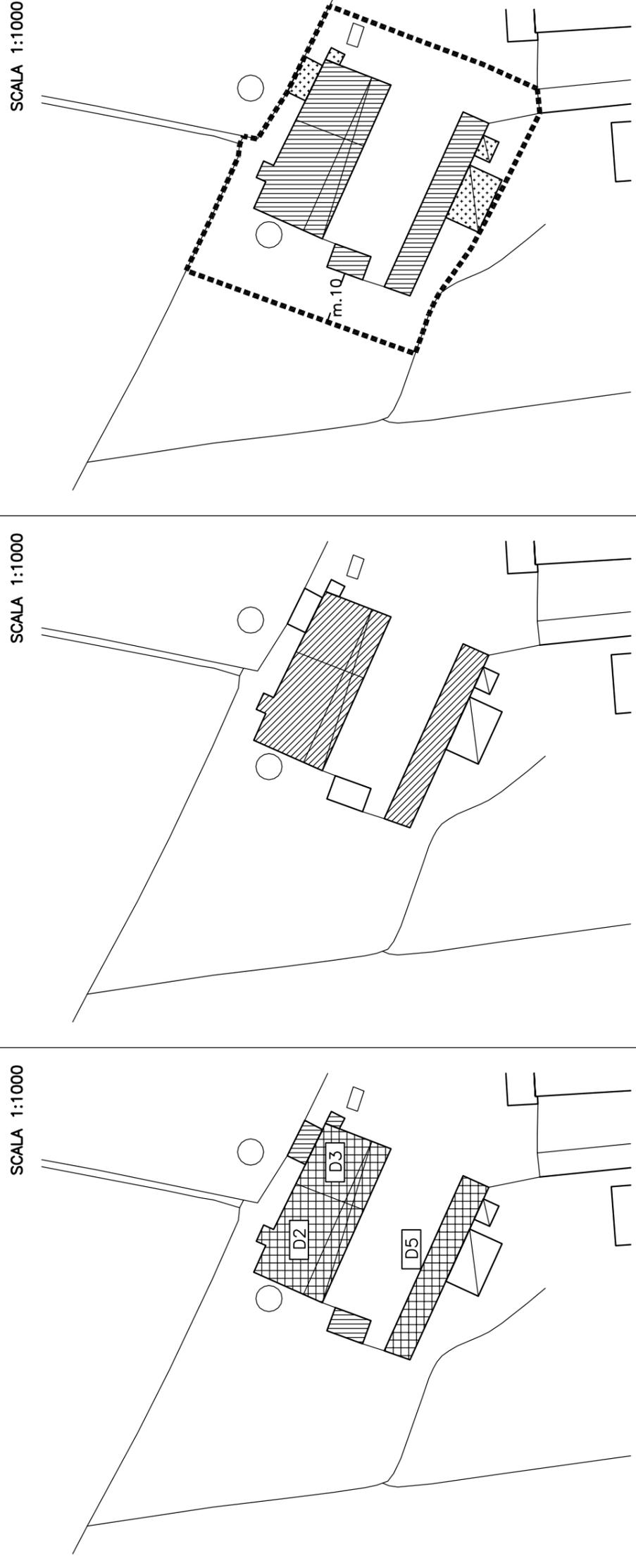
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 50

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

LOC. BOSCHETTI  
N. 44

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

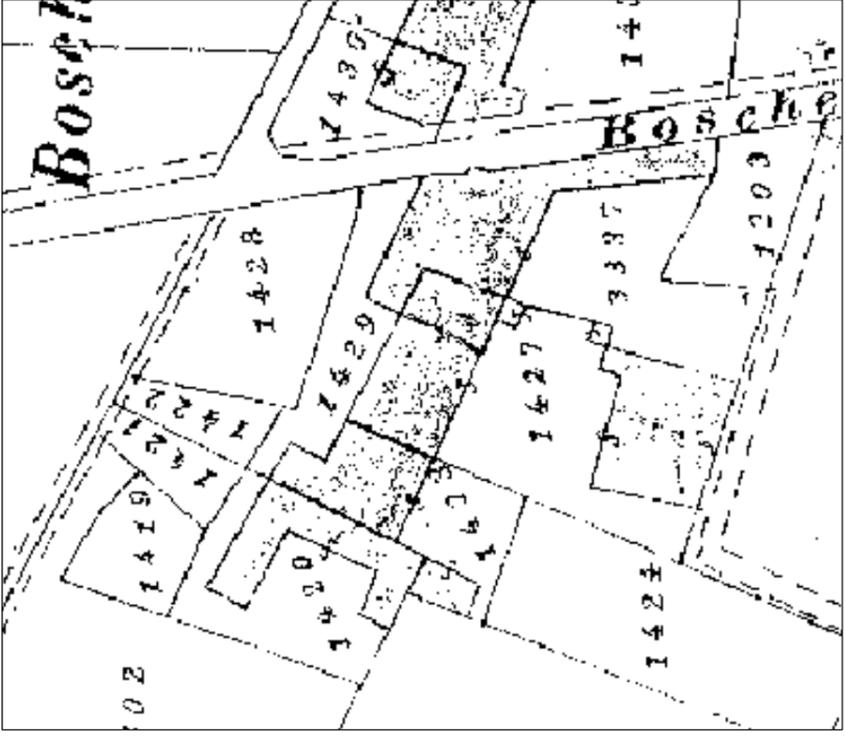
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
  - RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

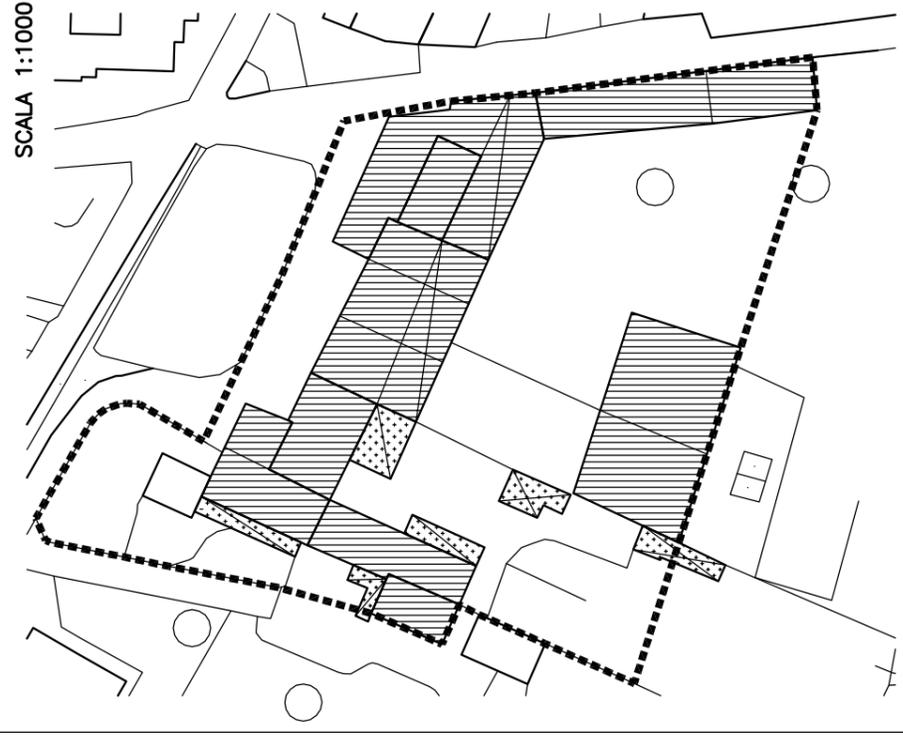
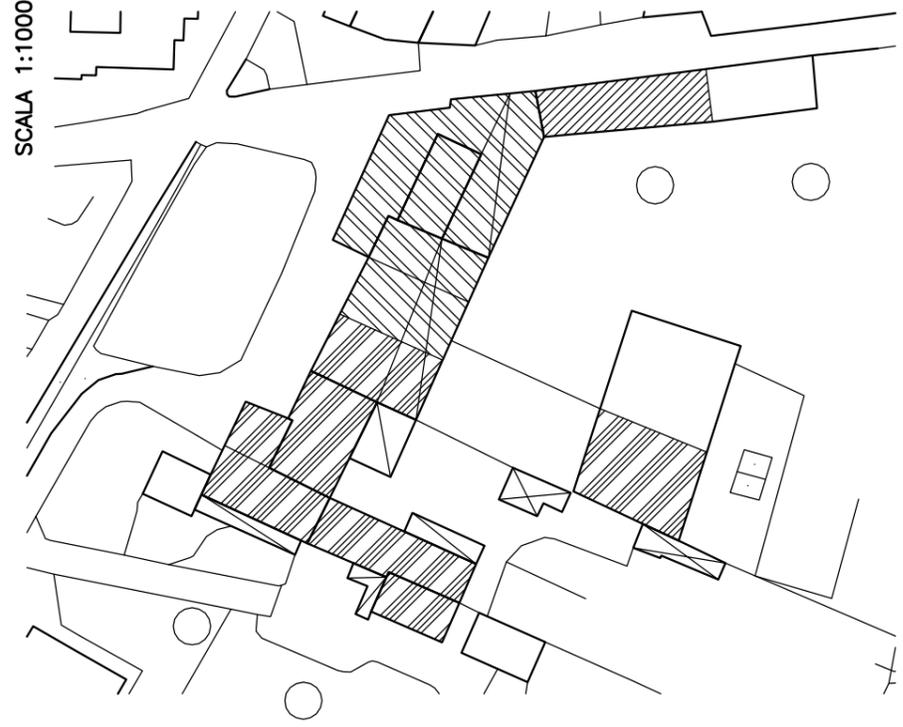
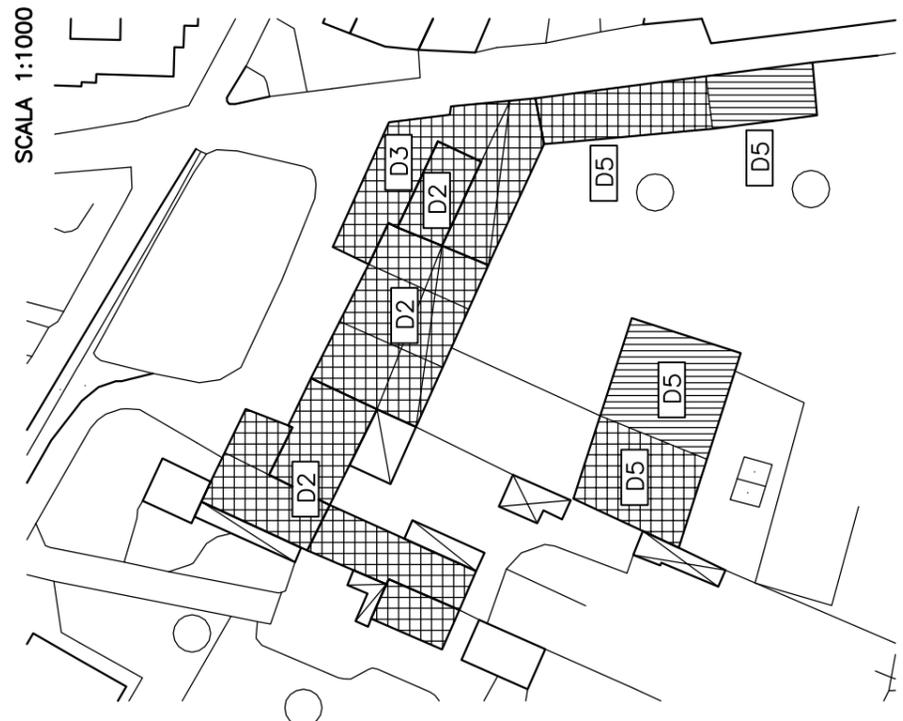
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 50

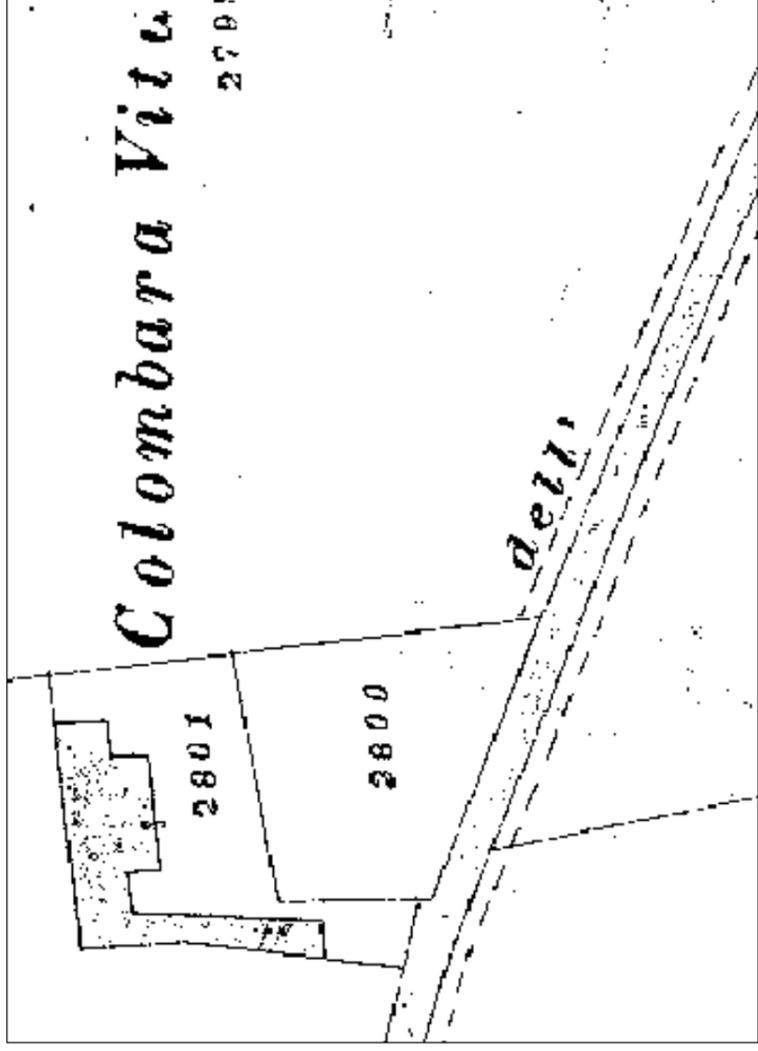
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

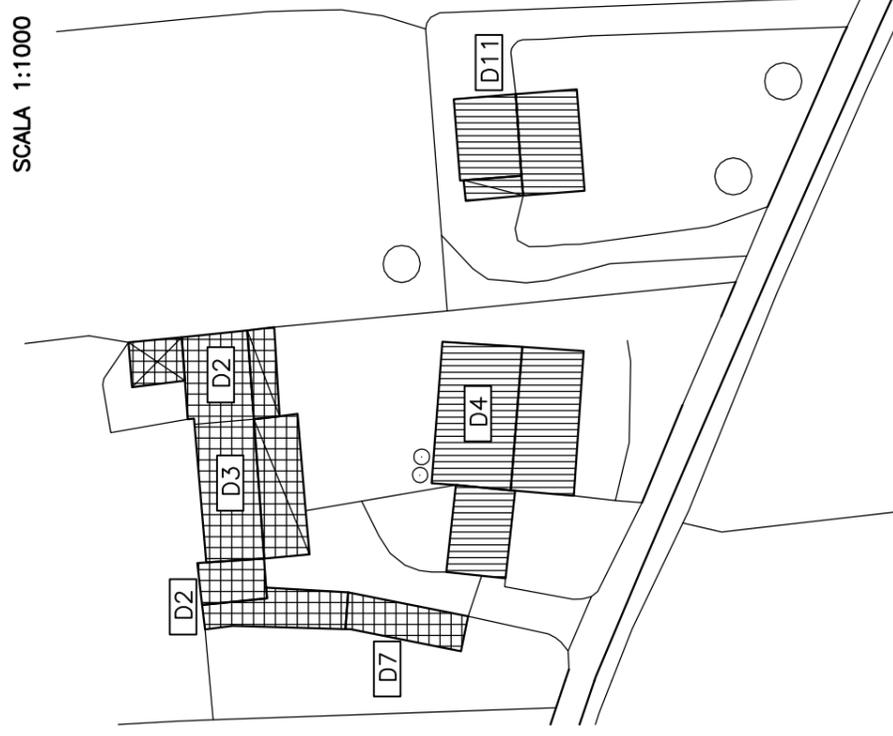
MODALITA' DI INTERVENTO



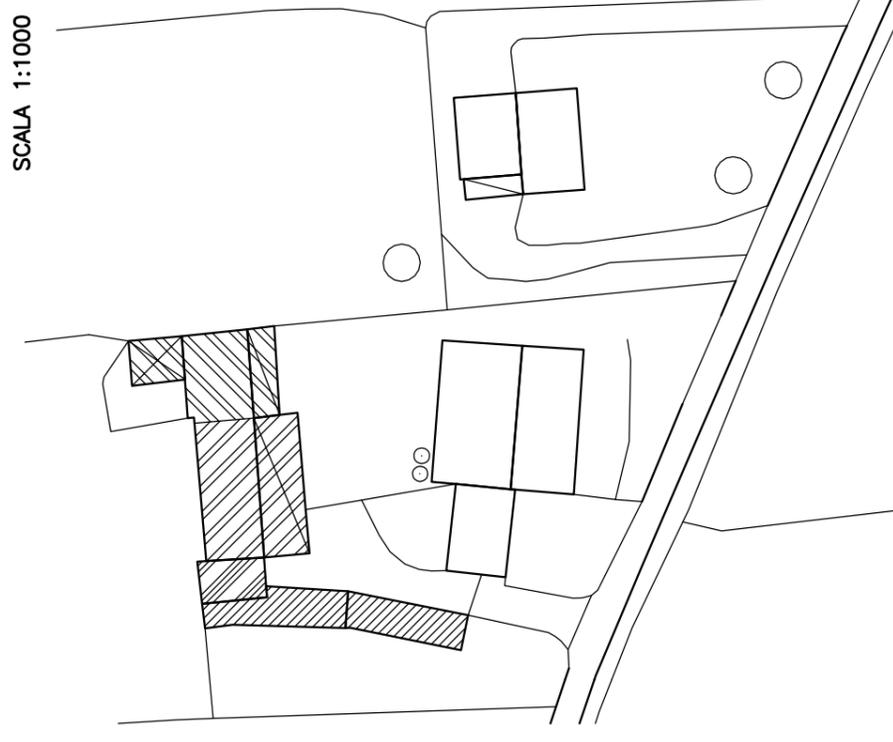
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 61



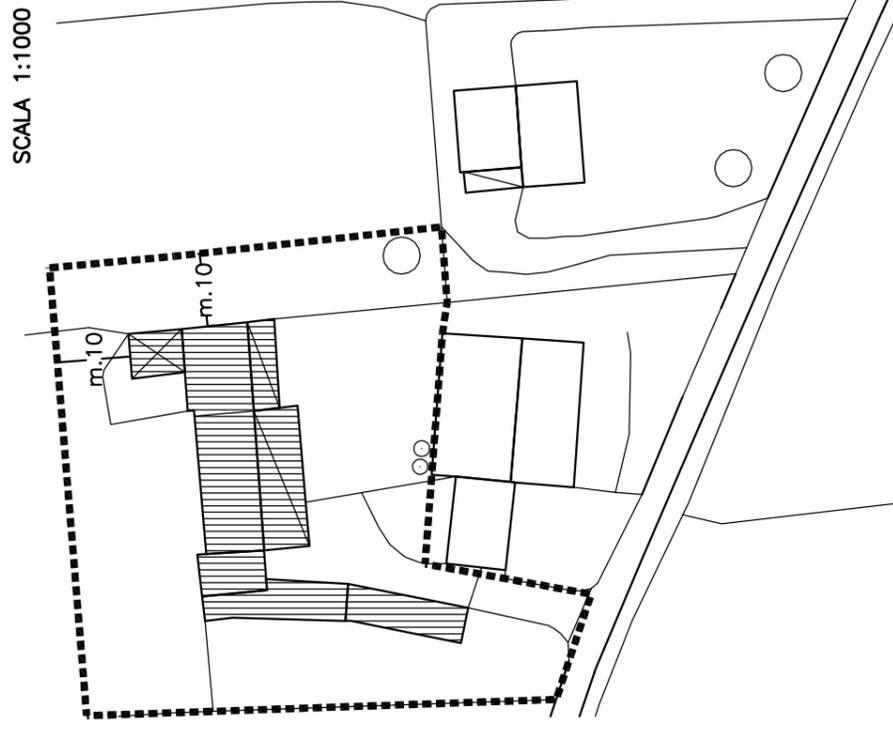
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

ANALISI TIPOLOGICA

COLOMBARA MAZZOLDI  
N. 45

EPOCA DELL'EDIFICIO  
 - STORICO   
 - MODERNO   
 - EL. STORICI DI PREGIO

DESTINAZIONE TIPOLOGICA  
 RESIDENZIALE  
 - AB. PADRONALE  D1  
 - AB. degli ADDETTI  D2  
 - VILLA SINGOLA  D11  
 RURALE  
 - STALLA + FIENILE  D3  
 - STALLA  D4  
 - BARCHESSA  D5  
 - PORTICO  D6  
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7  
 - RUSTICI  D8  
 - SILOS  D9  
 - CONCIMAIE  D10

STATO DI CONSERVAZIONE  
 - INTEGRO   
 - CON TRASF. REVERSIBILI   
   - CON MAT. COMPATIBILI  
   - CON MAT. INCOMPATIBILI  
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI

GRADO DI UTILIZZAZIONE  
 TOT. IMPIEGATO  RESID.   
                    RURALE   
 DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO  
 - PERTINENZA   
 - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**A4**

LOC. PISETTI  
N. 46

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - COLOMBAIA D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

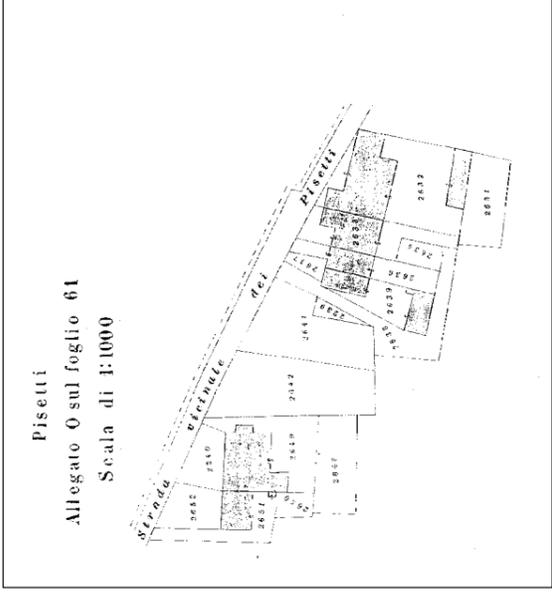
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**

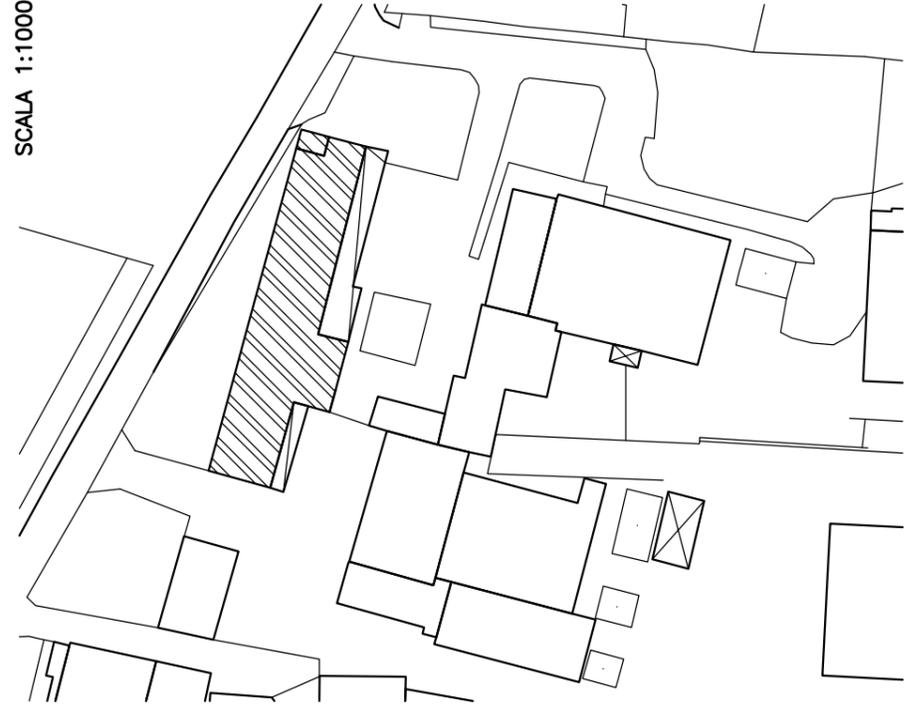


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 55

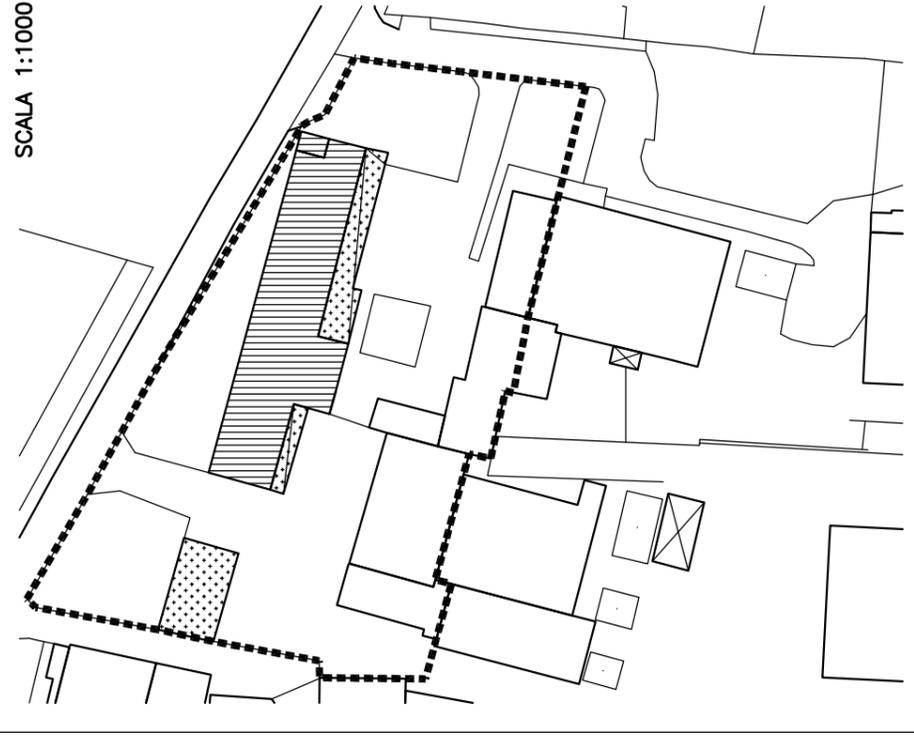


EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

N. 47  
LOC. SACCA

EPOCA DELL'EDIFICIO  
 - STORICO   
 - MODERNO   
 - EL. STORICI DI PREGIO 

DESTINAZIONE TIPOLOGICA  
 RESIDENZIALE  
 - AB. PADRONALE  D1  
 - AB. degli ADDETTI  D2  
 - COLOMBAIA  D11  
 RURALE  
 - STALLA + FIENILE  D3  
 - STALLA  D4  
 - BARCHESSA  D5  
 - PORTICO  D6  
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7  
 - RUSTICI  D8  
 - SILOS  D9  
 - CONCIMAIE  D10

STATO DI CONSERVAZIONE  
 - INTEGRO   
 - CON TRASF. REVERSIBILI  
 - CON MAT. COMPATIBILI   
 - CON MAT. INCOMPATIBILI   
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

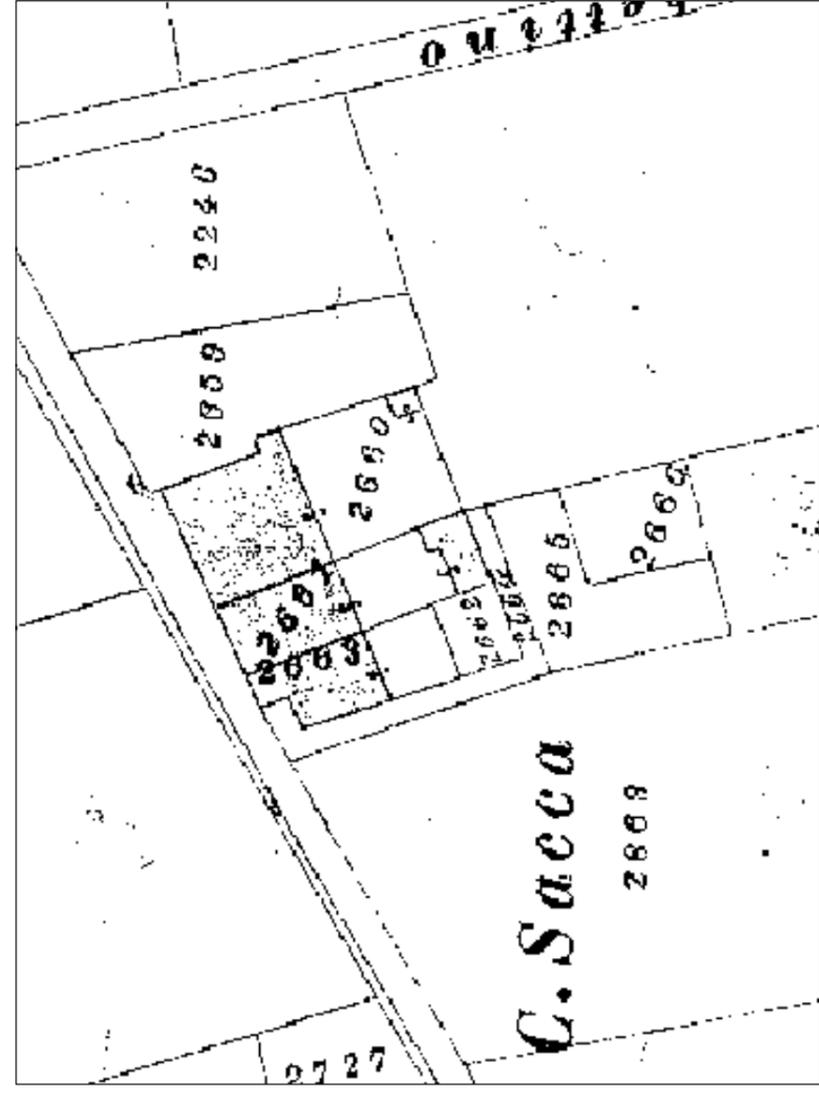
GRADO DI UTILIZZAZIONE  
 TOT. IMPIEGATO  RESID.   
 RURALE   
 DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO  
 - PERTINENZA   
 - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

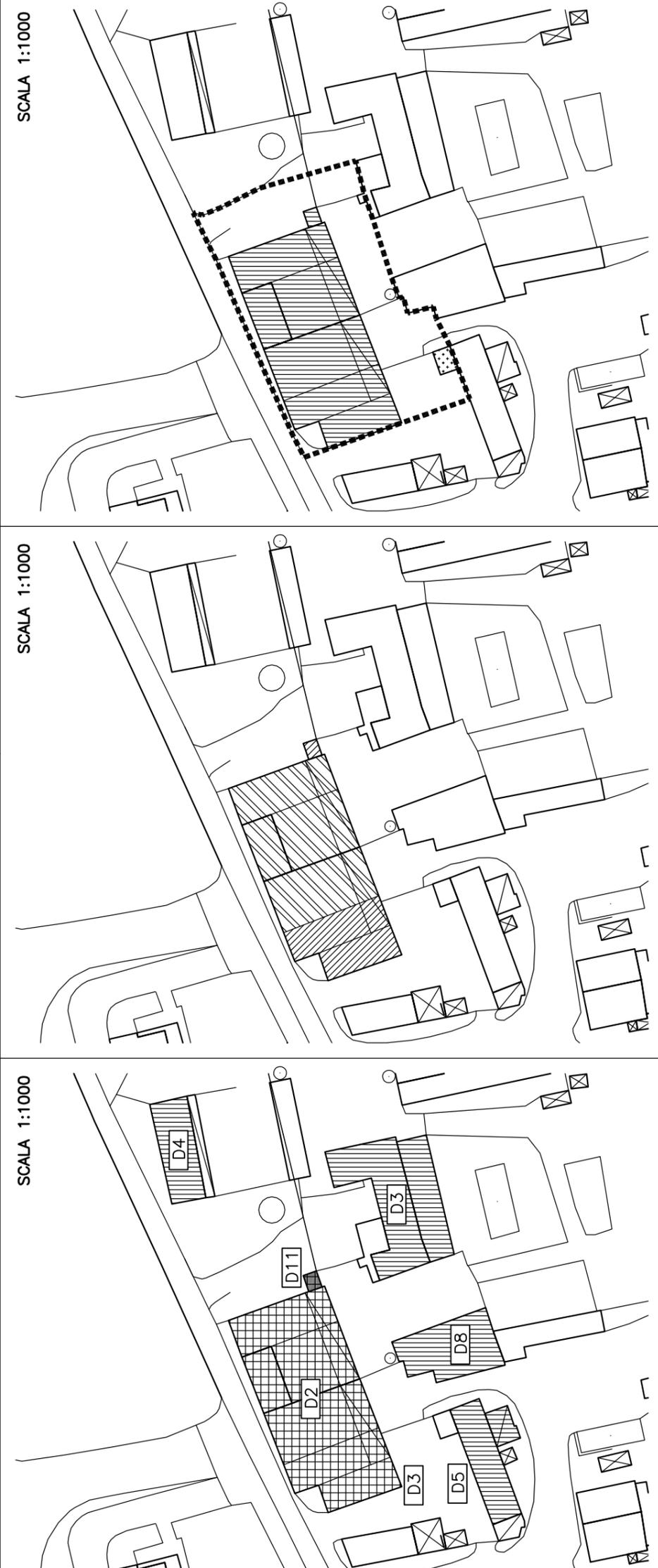
A4

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO. 61

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

LOC. TRIVELLINI  
N. 48

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - RESIDENZA D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

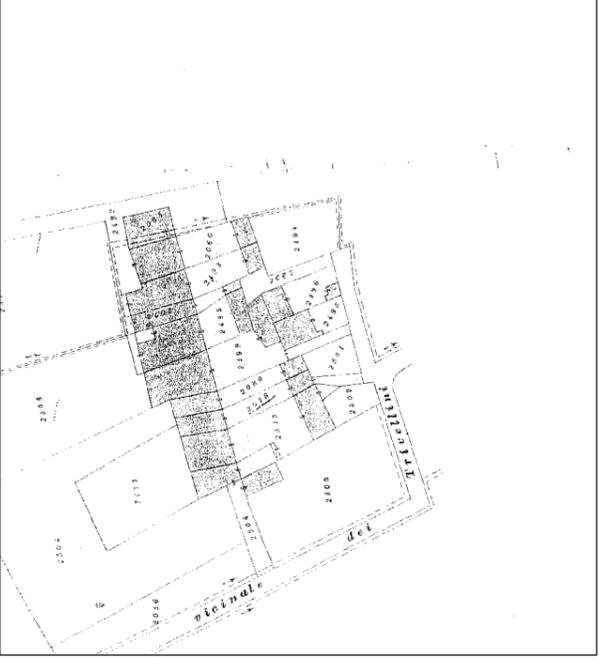
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA

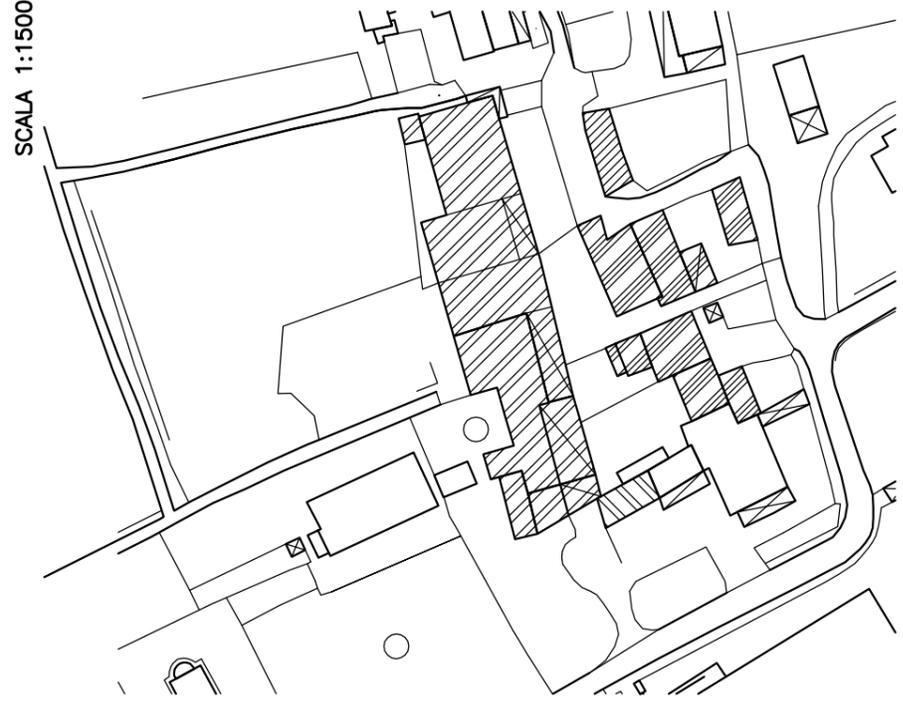


ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 73 (70)

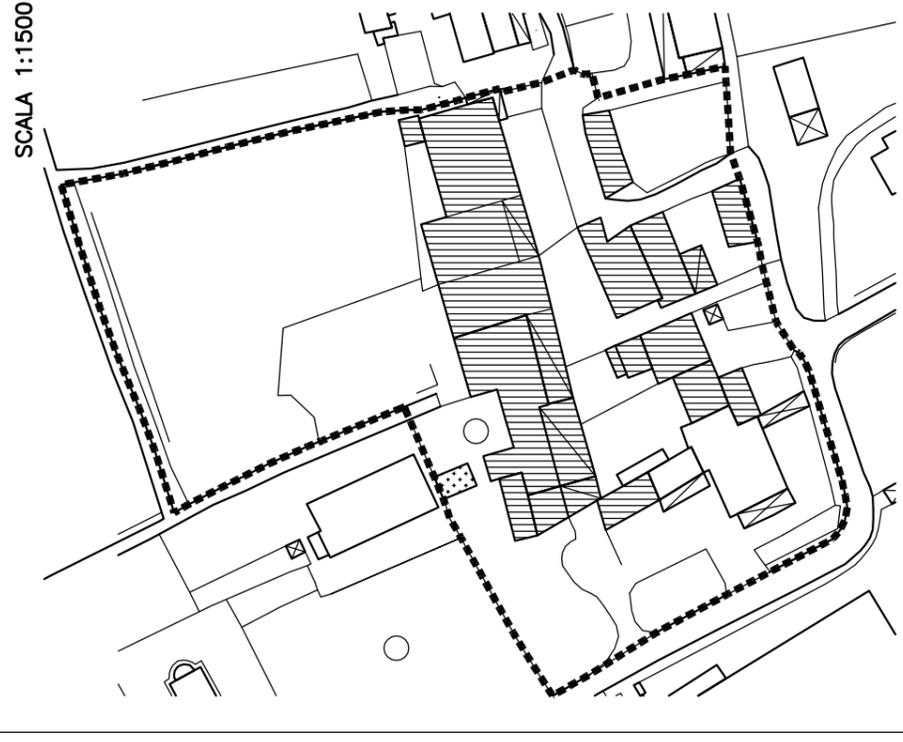
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

LOC. TRIVELLINI II  
N. 49

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

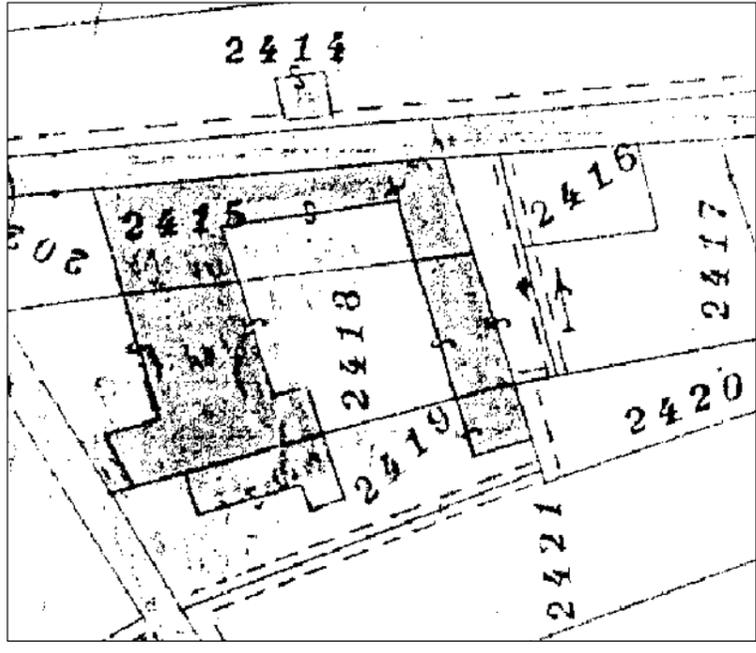
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

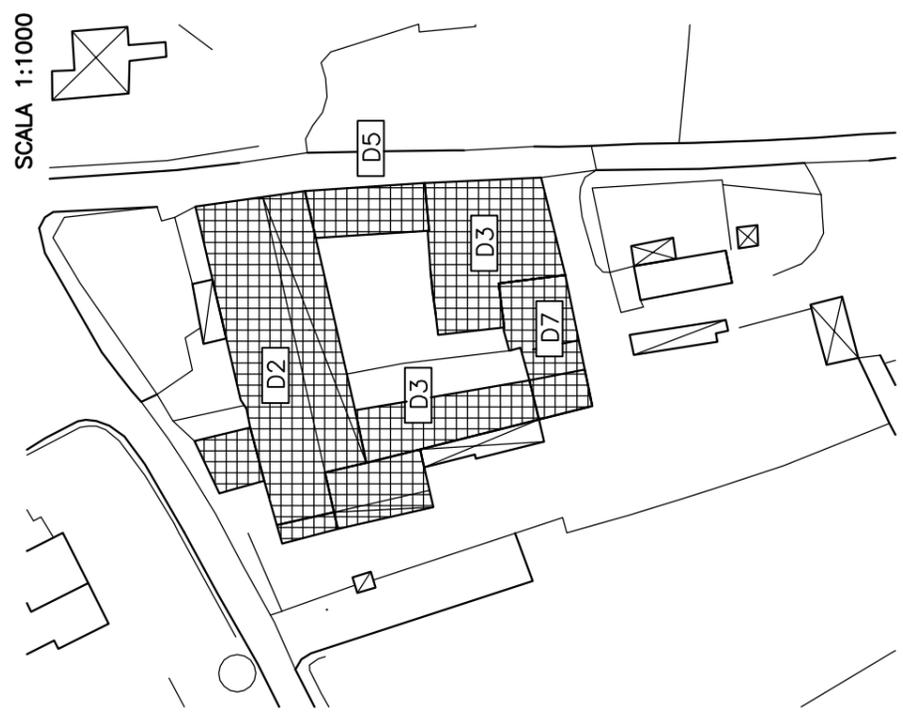
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA

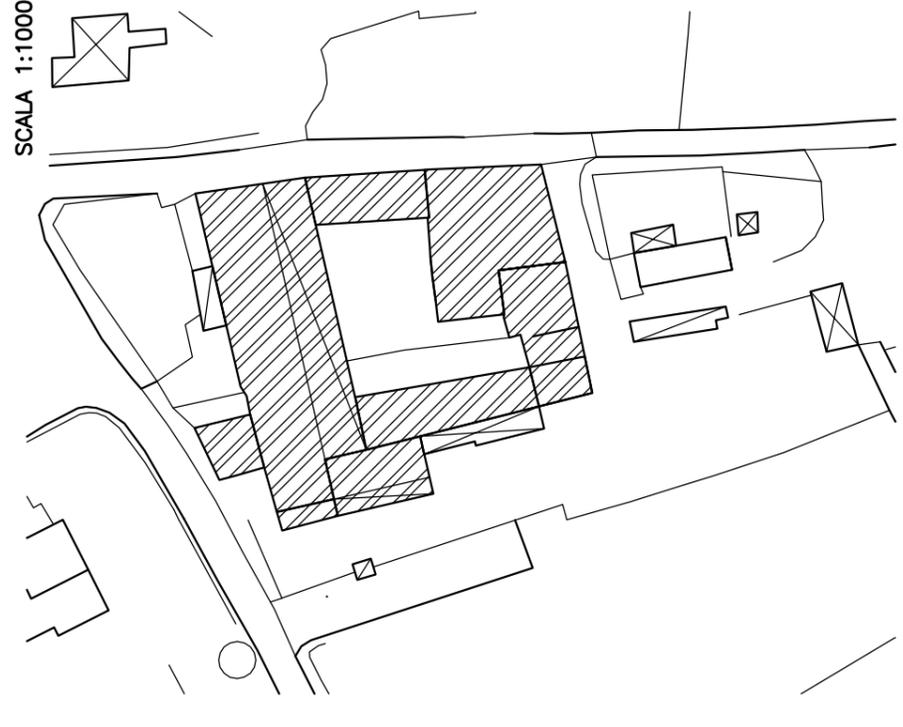


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 70

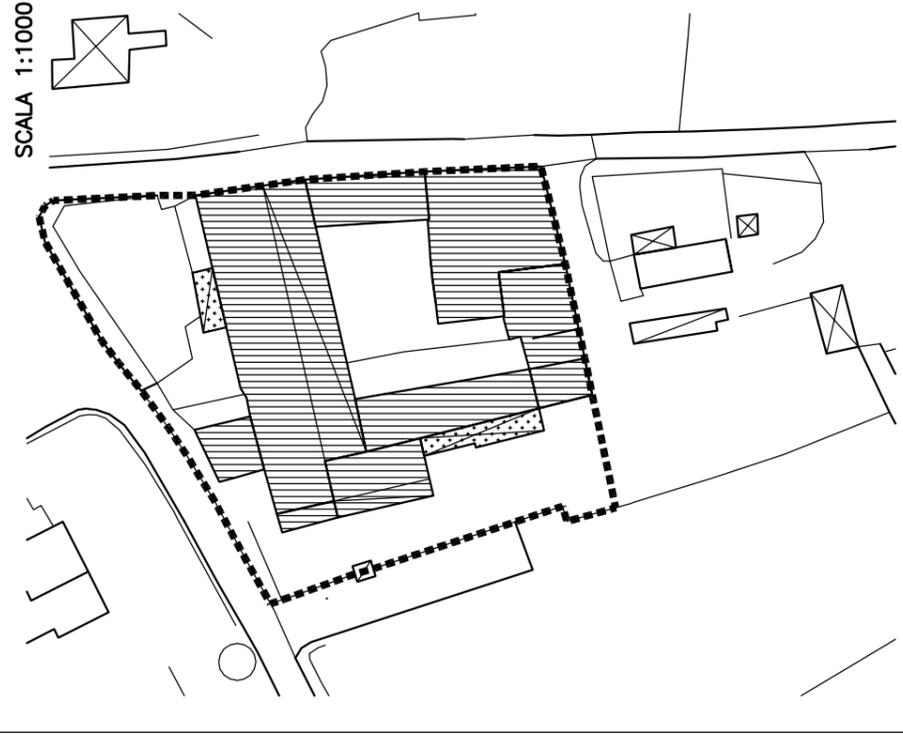
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

MONTE ROTONDO  
N. 50

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

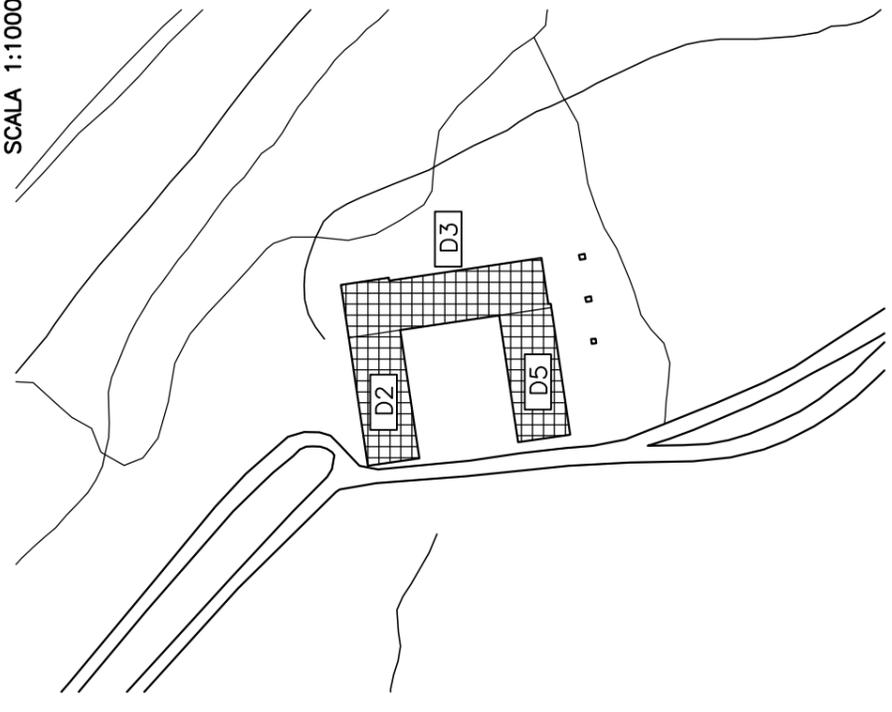
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA



NON PRESENTE NEL CATASTO REGNO D'ITALIA 1898

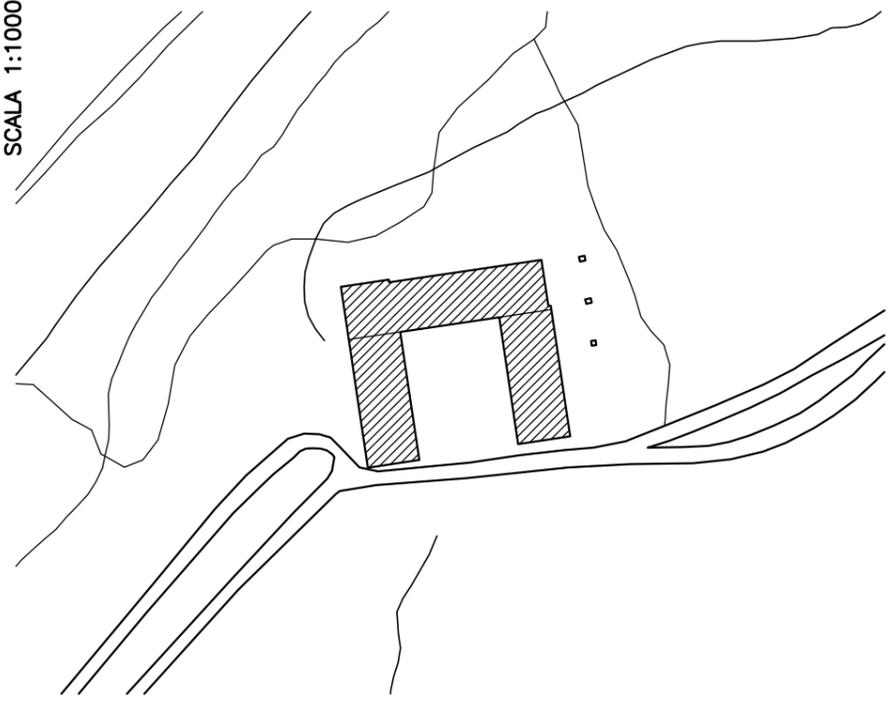
SCALA 1:1000



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

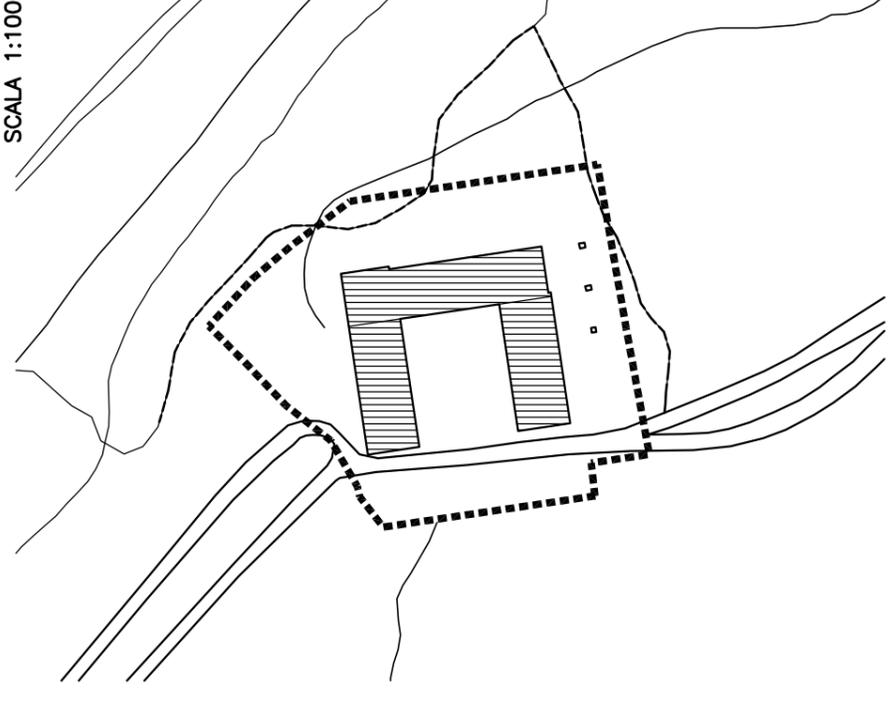
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

|           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>A4</b> | <b>FONTANELLE</b>  | N.<br><b>51</b> |
|           | <p><b>EPOCA DELL'EDIFICIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- STORICO </li> <li>- MODERNO </li> <li>- EL. STORICI DI PREGIO </li> </ul> <p><b>DESTINAZIONE TIPOLOGICA</b></p> <p><b>RESIDENZIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AB. PADRONALE <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D1</span></li> <li>- AB. degli ADDETTI <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D2</span></li> <li>- ALTRO <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D11</span></li> </ul> <p><b>RURALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- STALLA + FIENILE <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D3</span></li> <li>- STALLA <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D4</span></li> <li>- BARCHESSA <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D5</span></li> <li>- PORTICO <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D6</span></li> <li>- ALL. ANIMALI DA CORTILE <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D7</span></li> <li>- RUSTICI <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D8</span></li> <li>- SILOS <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D9</span></li> <li>- CONCIMAIE <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">D10</span></li> </ul> |                 |

## ANALISI TIPOLOGICA



NON COMPARE NEL CATASTO REGNO D'ITALIA 1898



SCALA 1:1500

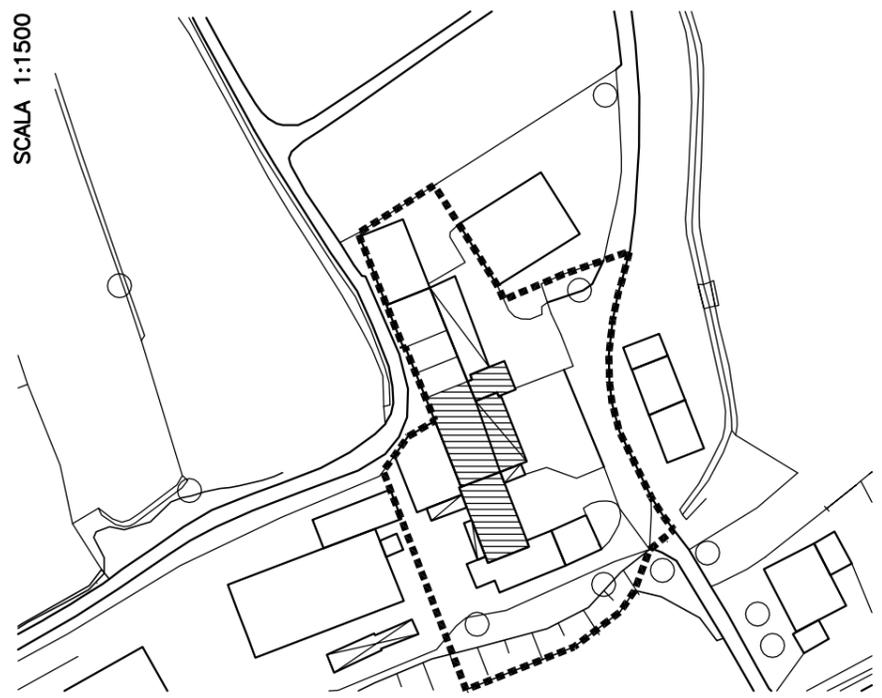
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



SCALA 1:1500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

MODALITA' DI INTERVENTO

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>STATO DI CONSERVAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- INTEGRO </li> <li>- CON TRASF. REVERSIBILI </li> <li style="padding-left: 20px;">- CON MAT. COMPATIBILI </li> <li style="padding-left: 20px;">- CON MAT. INCOMPATIBILI </li> <li>- CON TRASF. IRREVERSIBILI </li> </ul> | <p><b>GRADO DI UTILIZZAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TOT. IMPIEGATO <input checked="" type="checkbox"/> RESID. <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>DISMESSO <input type="checkbox"/> RURALE <input type="checkbox"/></li> </ul> | <p><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PERTINENZA </li> <li>- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" </li> <li>- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE </li> </ul> |
|---|---|---|

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**A4**

COMUNELLO  
N. 52

ANALISI TIPOLOGICA

**EPOCA DELL'EDIFICIO**  
 - STORICO  
 - MODERNO  
 - EL. STORICI DI PREGIO

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**  
**RESIDENZIALE**  
 - AB. PADRONALE  
 - AB. degli ADDETTI  
 - ALTRO  
**RURALE**  
 - STALLA + FIENILE  
 - STALLA  
 - BARCHESSA  
 - PORTICO  
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE  
 - RUSTICI  
 - SILOS  
 - CONCIMAIE

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 - INTEGRO  
 - CON TRASF. REVERSIBILI  
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI

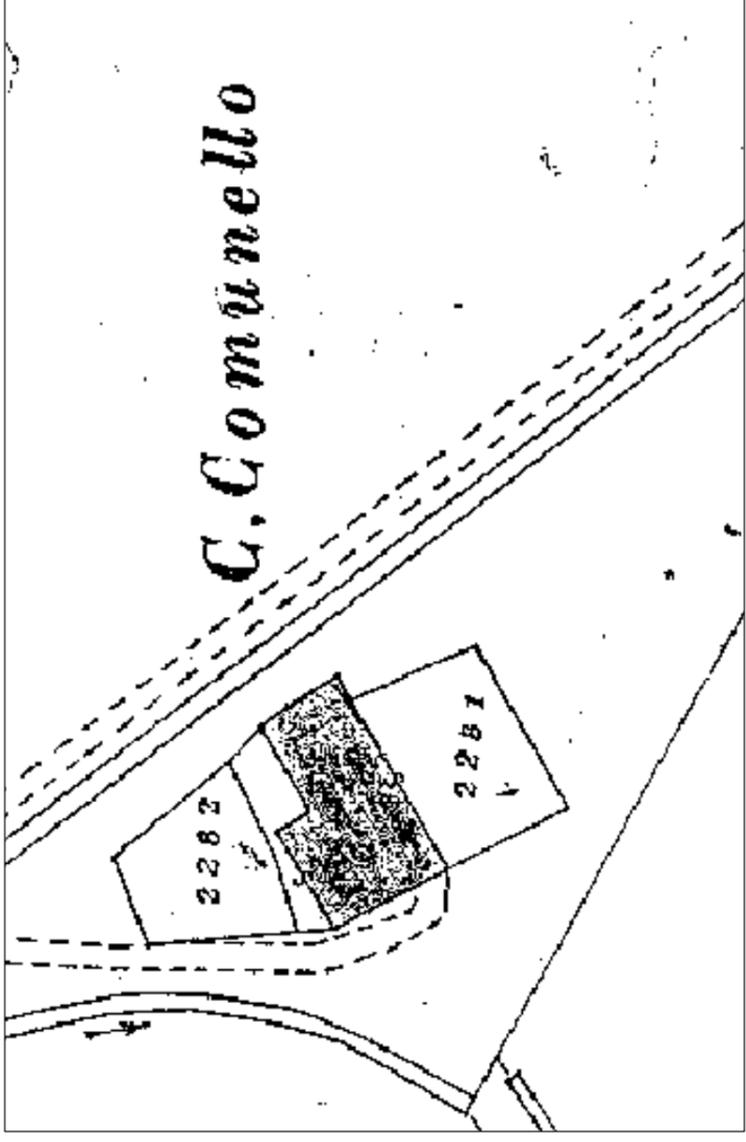
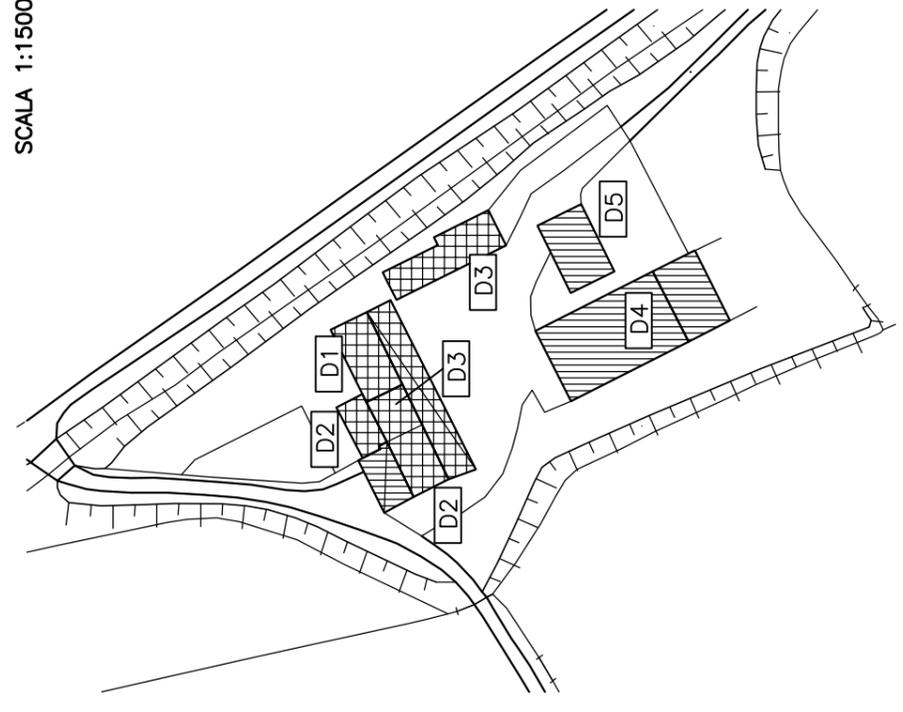
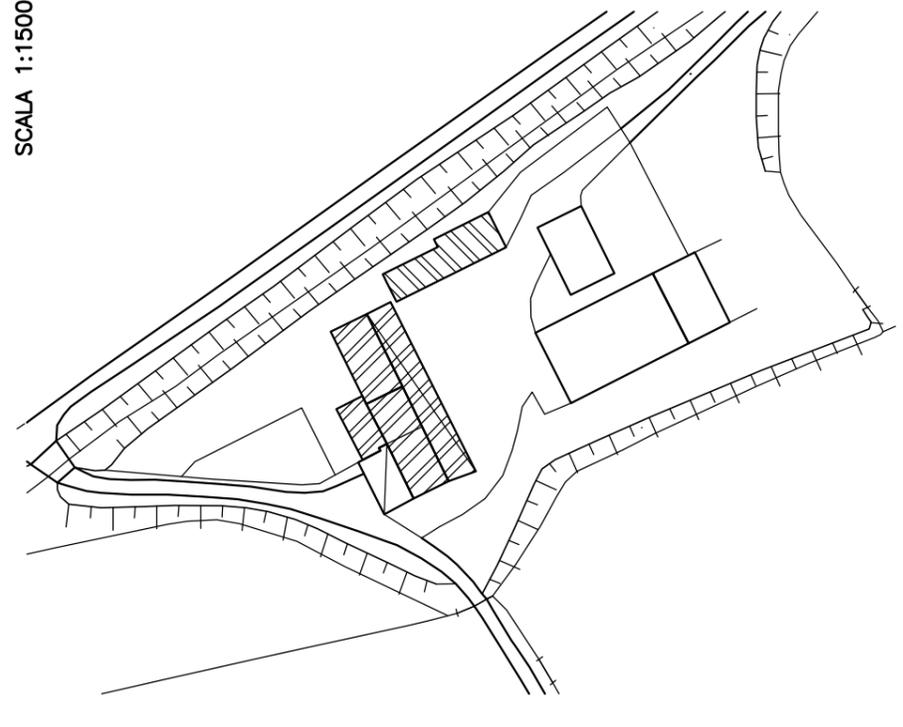
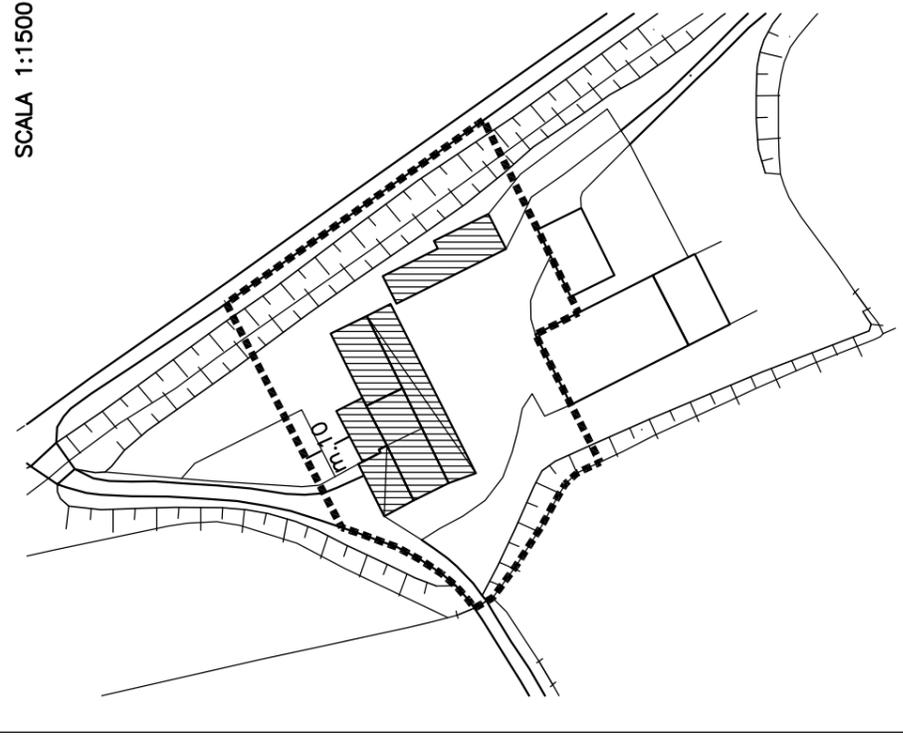
**GRADO DI UTILIZZAZIONE**  
 TOT. IMPIEGATO  
 DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**  
 - PERTINENZA  
 - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE



ESTRATTO VOLO AEREO 2009



ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 76

MODALITA' DI INTERVENTO

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

**A4**

**CASSETTA**

N. **53**

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

**RESIDENZIALE**

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

**RURALE**

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

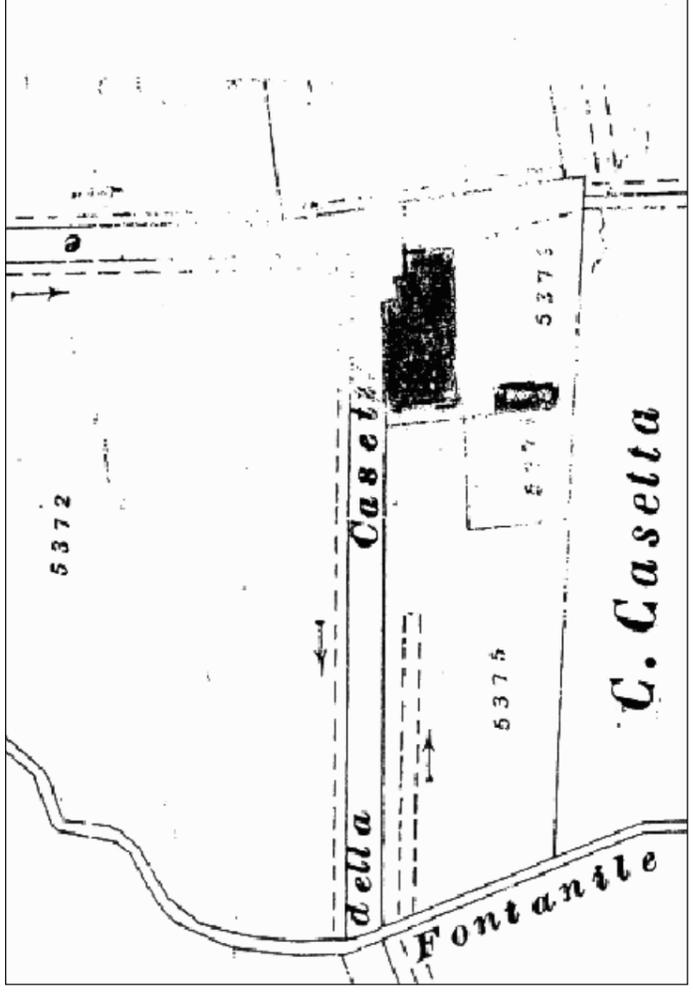
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

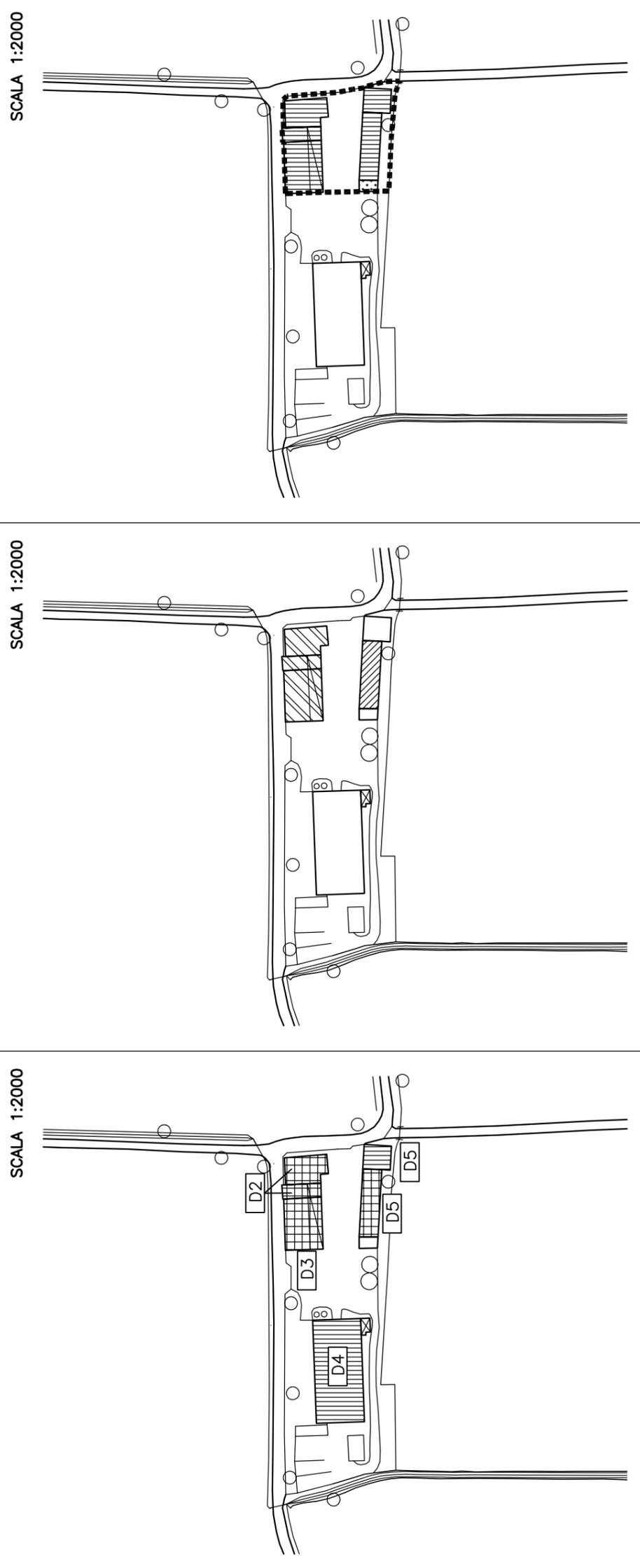
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 75

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



SCALA 1:2000

SCALA 1:2000

SCALA 1:2000

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

**A4**

N. **54**

**BELLI**

**EPOCA DELL'EDIFICIO**

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**

- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE  D1
  - AB. degli ADDETTI  D2
  - ALTRO  D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE  D3
  - STALLA  D4
  - BARCHESSA  D5
  - PORTICO  D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7
  - RUSTICI  D8
  - SILOS  D9
  - CONCIMAIE  D10

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**

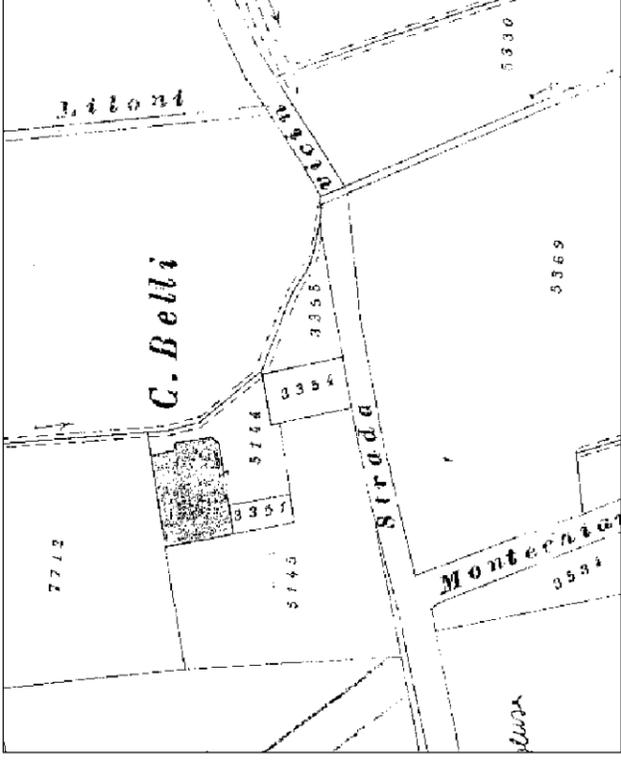
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

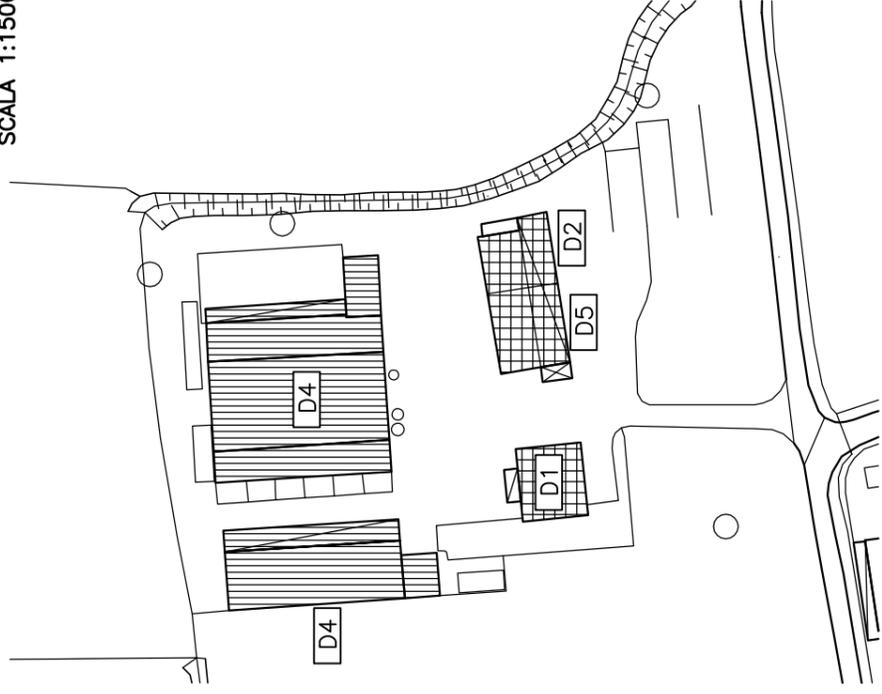
**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO UNITO - TAV. 75

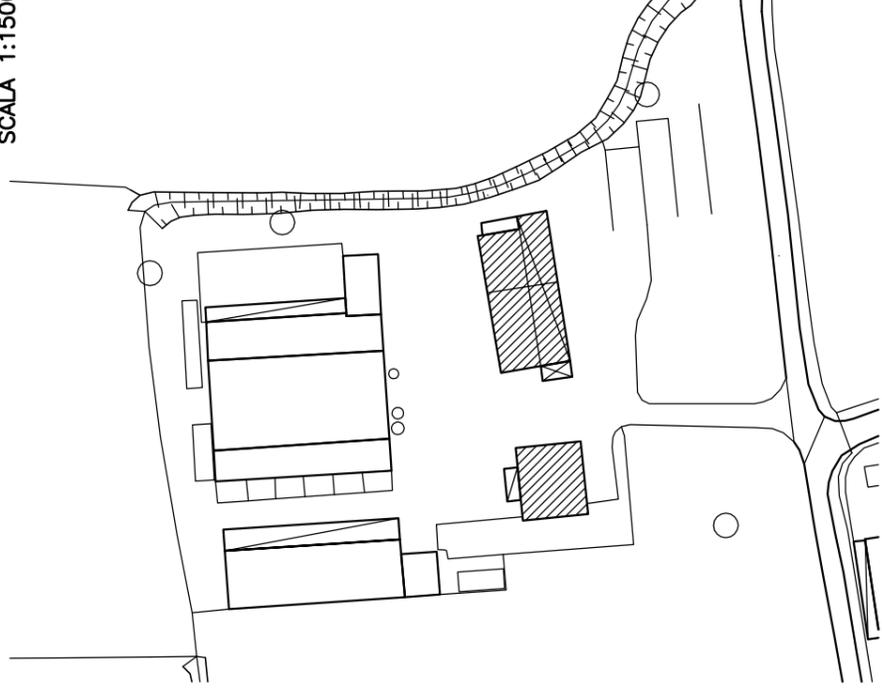
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1500



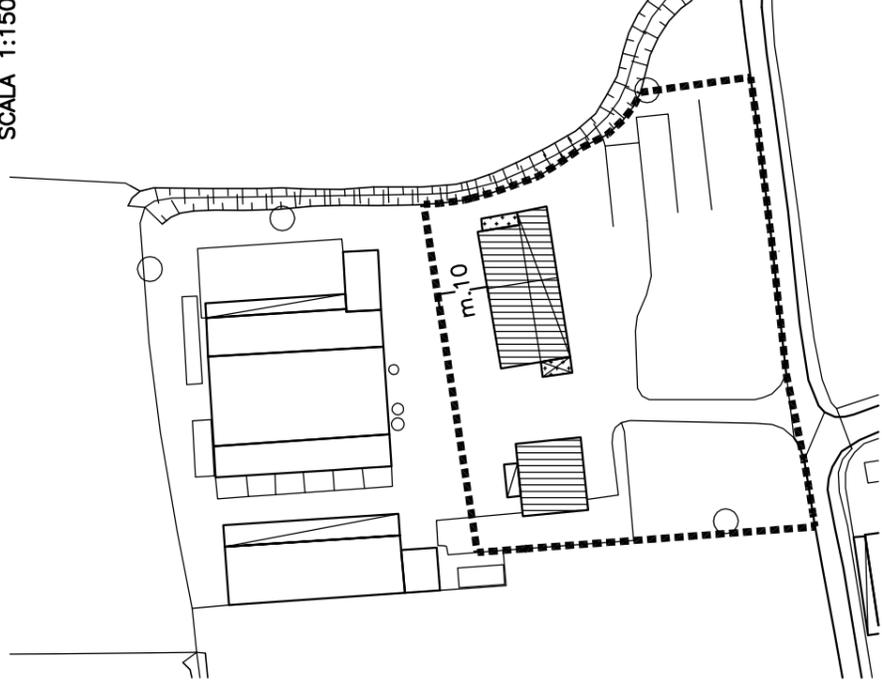
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1500



MODALITA' DI INTERVENTO

A4

N. 55  
BALLARINA

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

RURALE

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

GRADO DI UTILIZZAZIONE

TOT. IMPIEGATO  RESID.

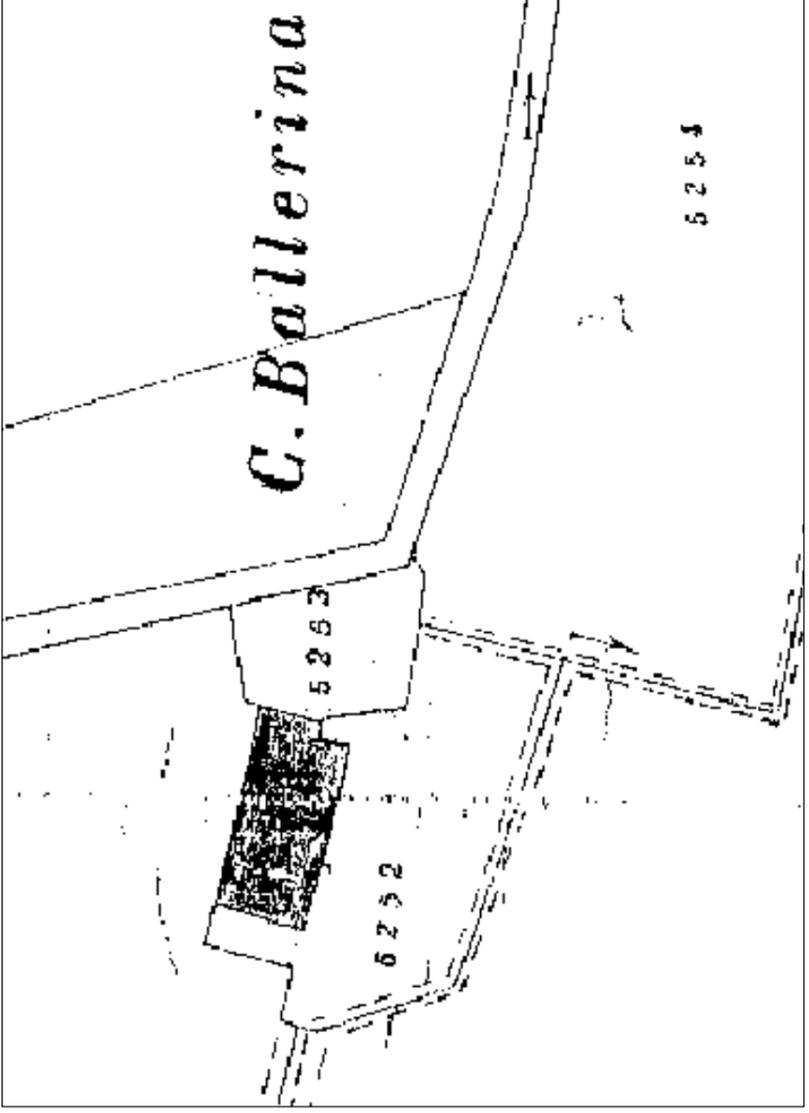
RURALE  DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

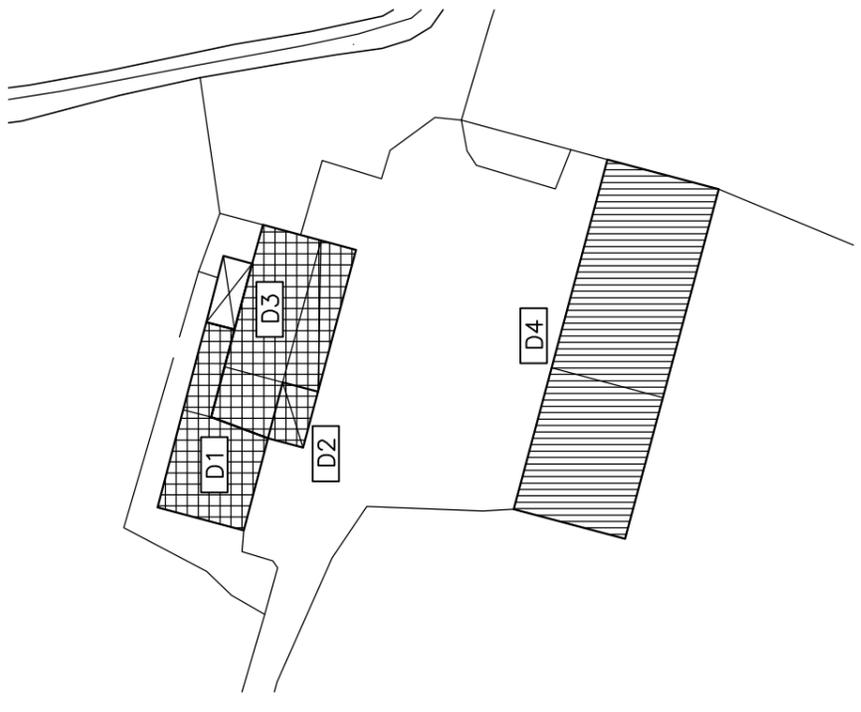
ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 74-75

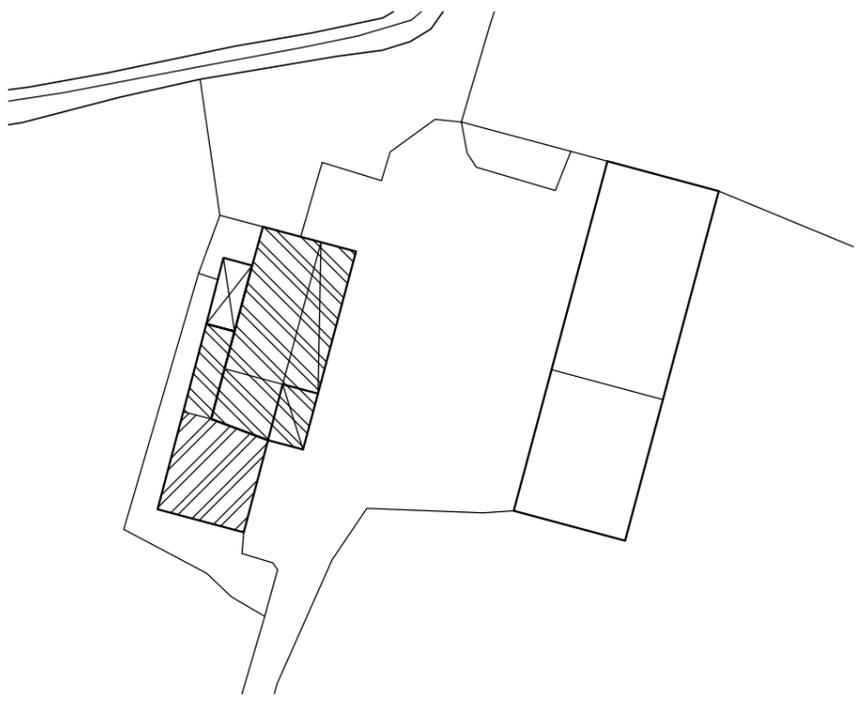
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



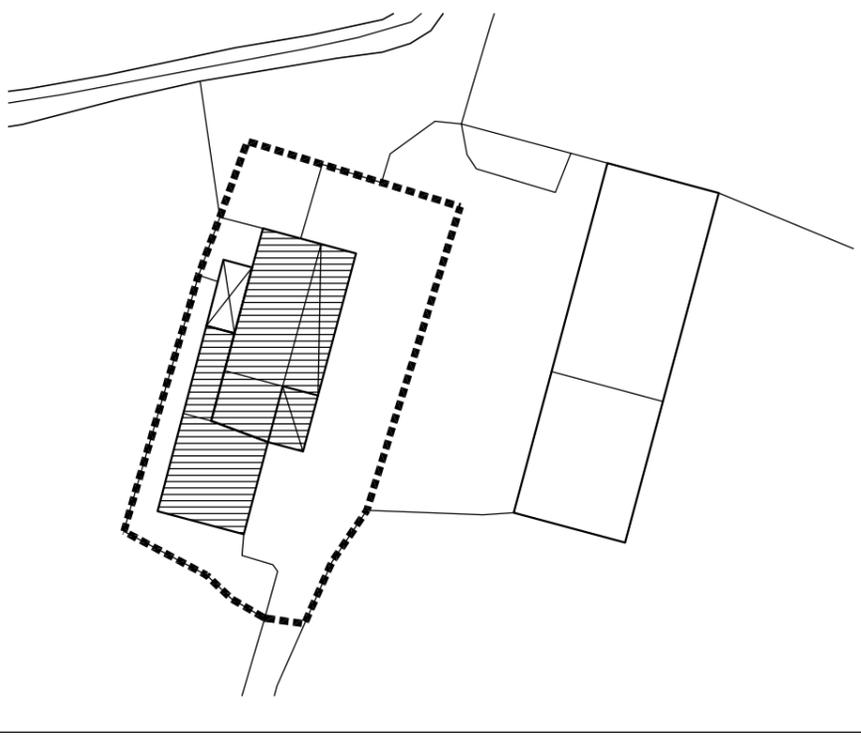
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

**A4** **N. 56**  
**LOC. BREDAZZANE**

**EPOCA DELL'EDIFICIO**  
 - STORICO   
 - MODERNO   
 - EL. STORICI DI PREGIO 

**DESTINAZIONE TIPOLOGICA**  
**RESIDENZIALE**  
 - AB. PADRONALE  D1  
 - AB. degli ADDETTI  D2

**RURALE**  
 - STALLA + FIENILE  D3  
 - STALLA  D4  
 - BARCHESSA  D5  
 - PORTICO  D6  
 - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7  
 - RUSTICI  D8  
 - SILOS  D9  
 - CONCIMAIE  D10

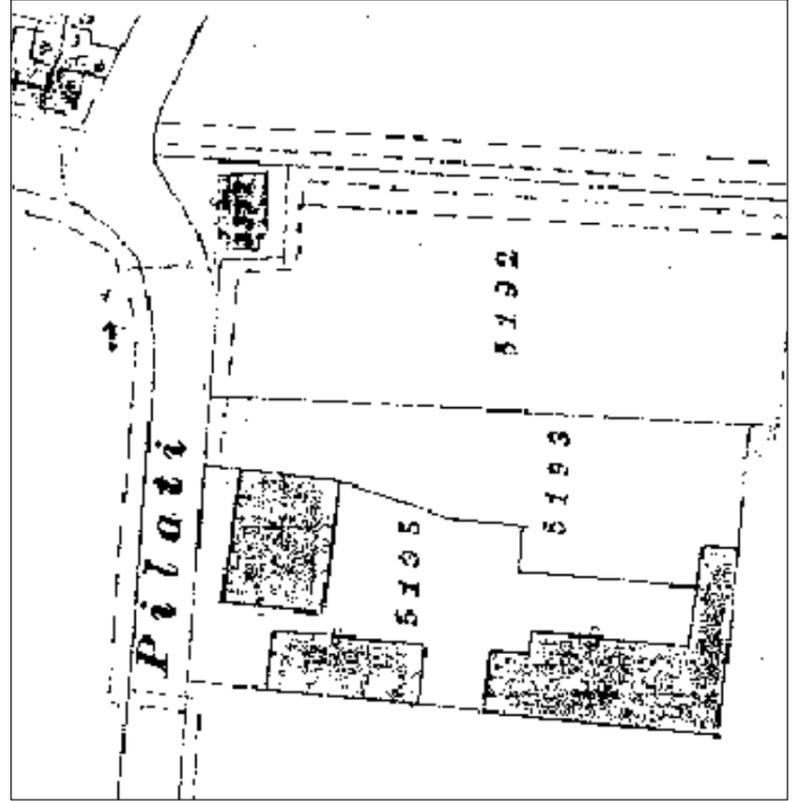
**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 - INTEGRO   
 - CON TRASF. REVERSIBILI   
   - CON MAT. COMPATIBILI   
   - CON MAT. INCOMPATIBILI   
 - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

**GRADO DI UTILIZZAZIONE**  
 TOT. IMPIEGATO  RESID.   
 RURALE   
 DISMESSO

**MODALITA' DI INTERVENTO**  
 - PERTINENZA   
 - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"  
 - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

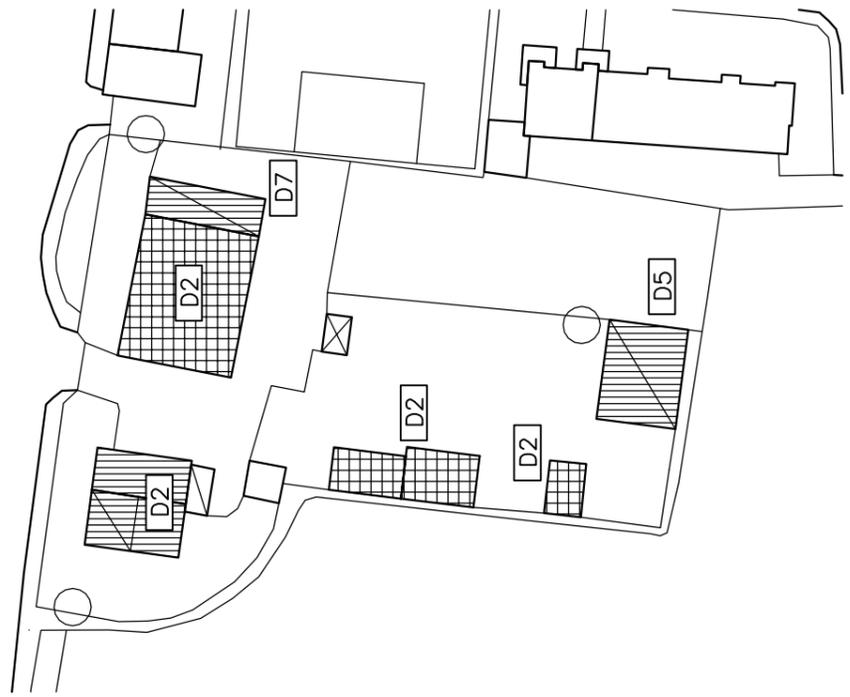
**ANALISI TIPOLOGICA**



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67

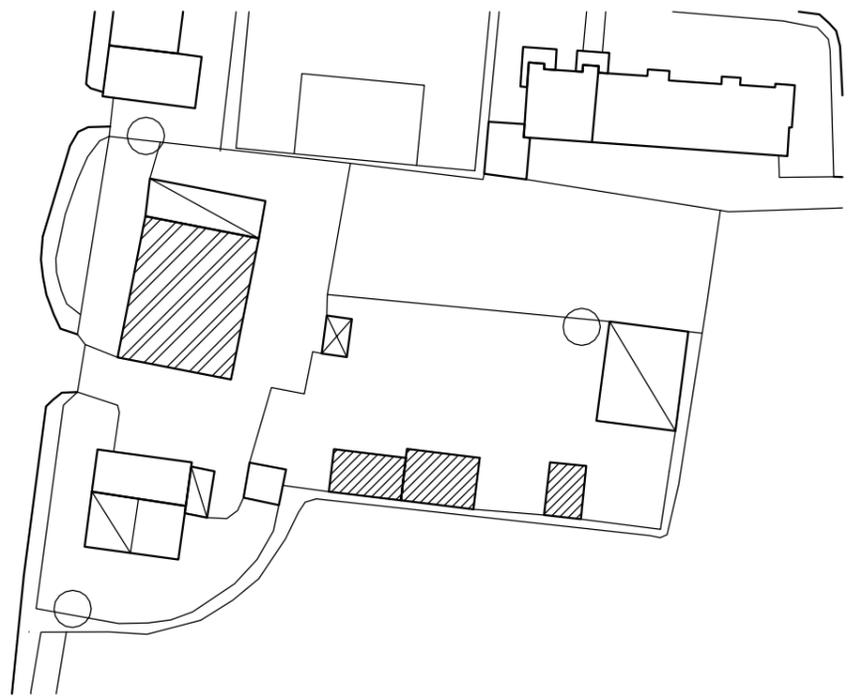
ESTRATTO VOLO AEREO 2009

SCALA 1:1000



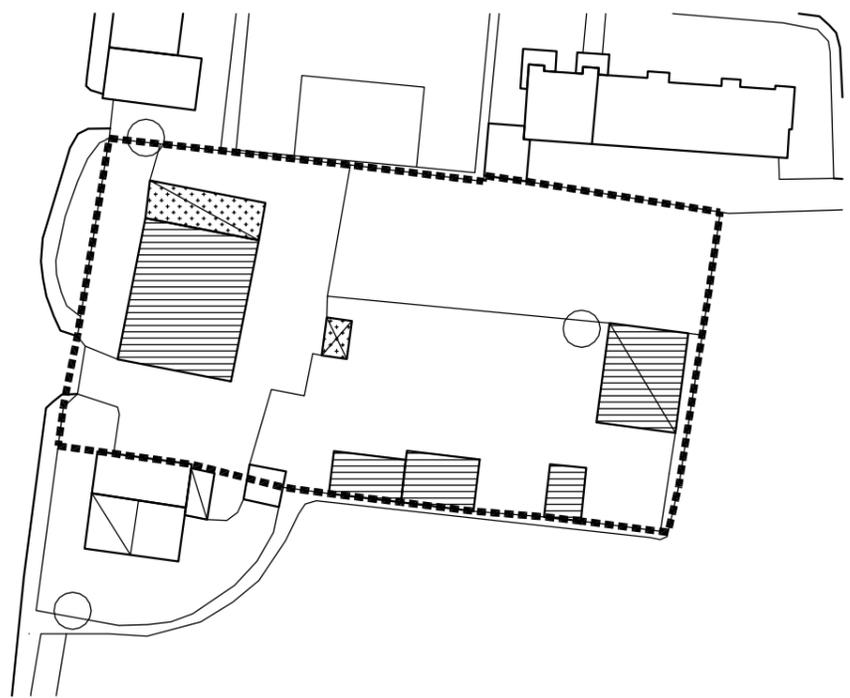
EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

SCALA 1:1000



MODALITA' DI INTERVENTO

LOC. BREDAZZANE II N. 57

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE  D1
  - AB. degli ADDETTI  D2
  - ALTRO  D11
- RURALE**
- STALLA + FIENILE  D3
  - STALLA  D4
  - BARCHESSA  D5
  - PORTICO  D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE  D7
  - RUSTICI  D8
  - SILOS  D9
  - CONCIMAIE  D10

- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

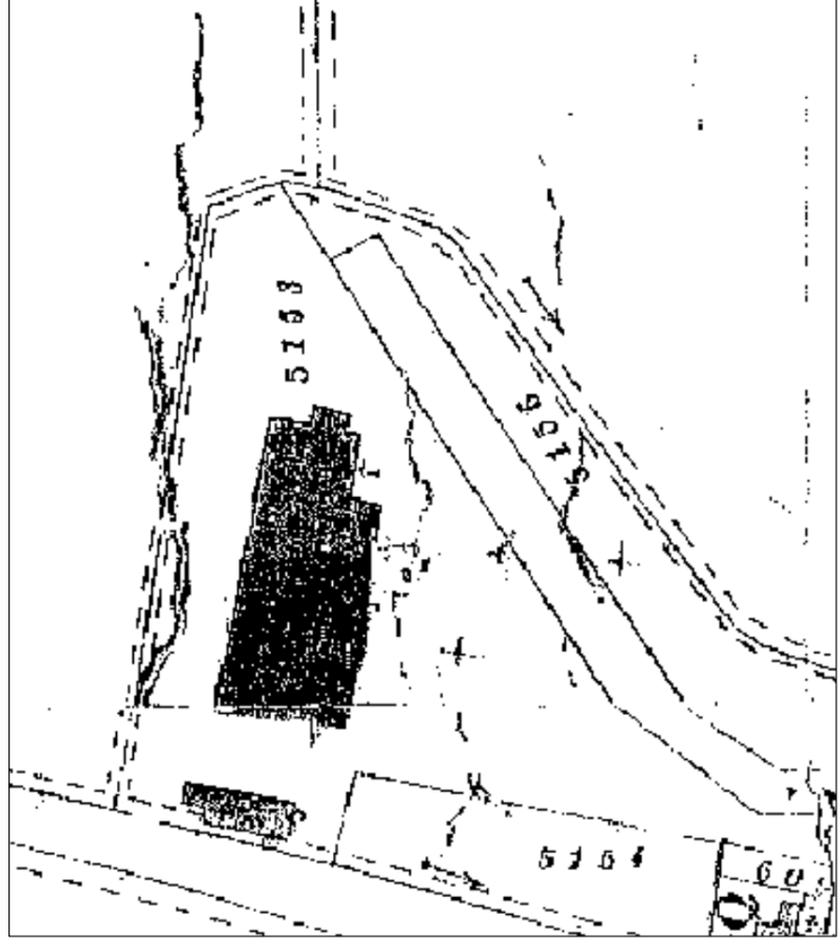
- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO/ALTRI USI

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

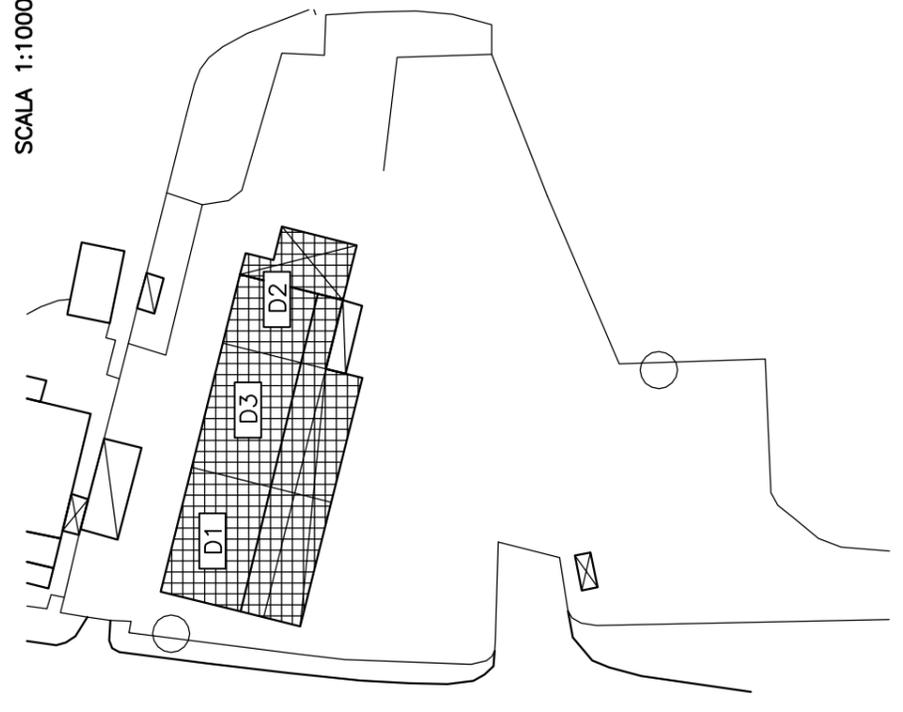
A4

ANALISI TIPOLOGICA

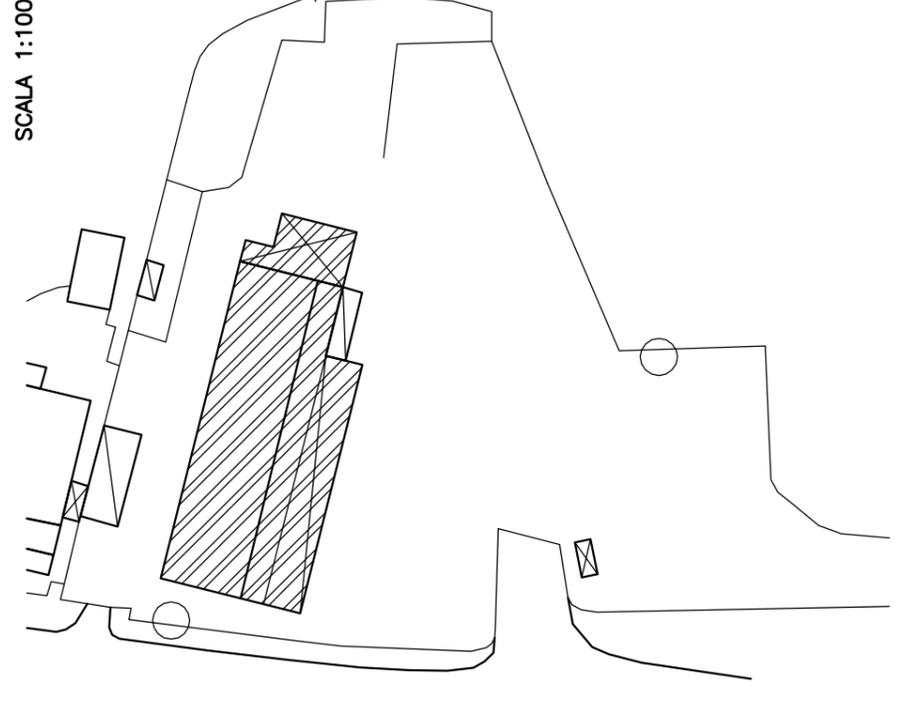


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 67-68

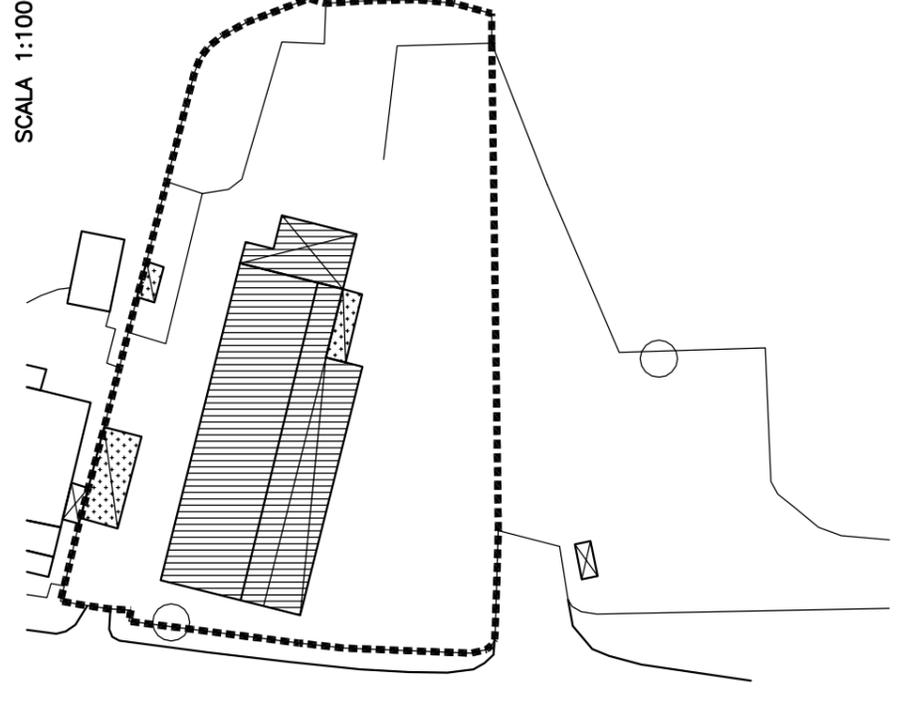
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

**A4** SANTA CRISTINA N. 58

- EPOCA DELL'EDIFICIO**
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA**
- RESIDENZIALE**
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
- RURALE**
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

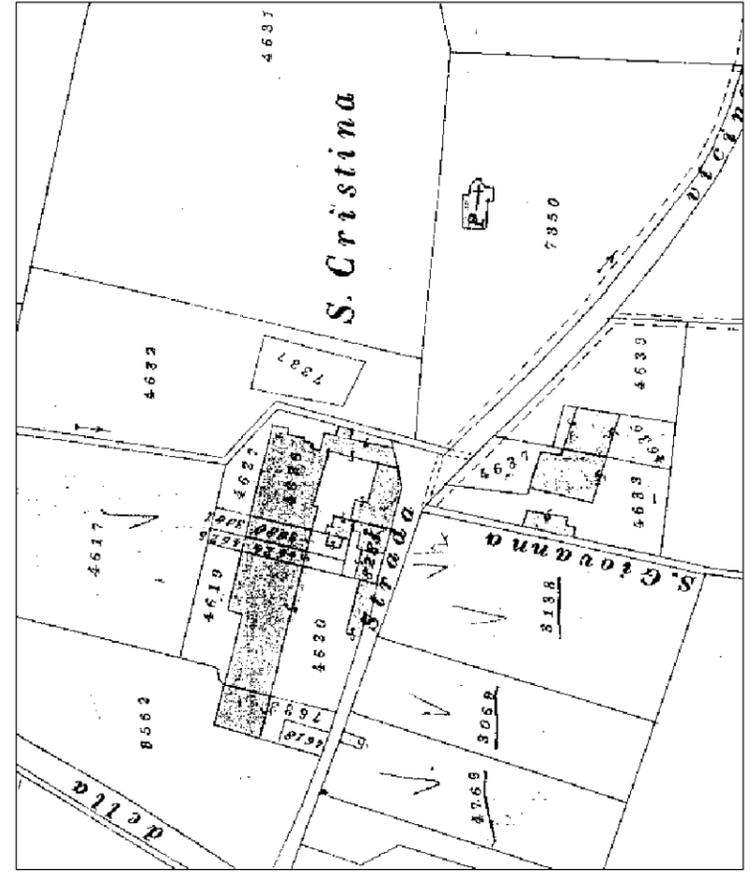
- STATO DI CONSERVAZIONE**
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE**
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO**
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

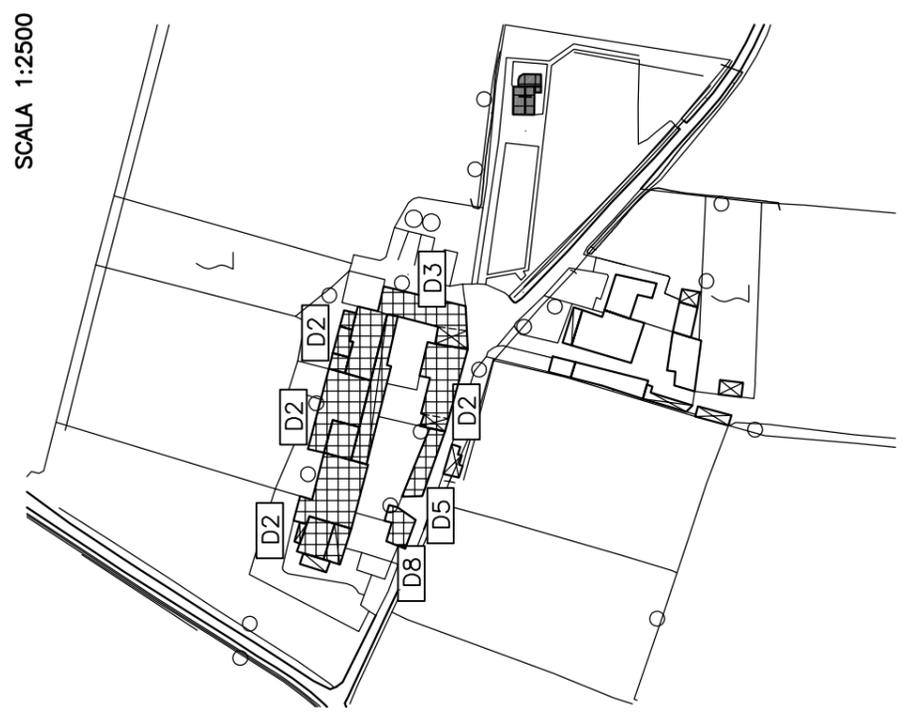
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

**ANALISI TIPOLOGICA**



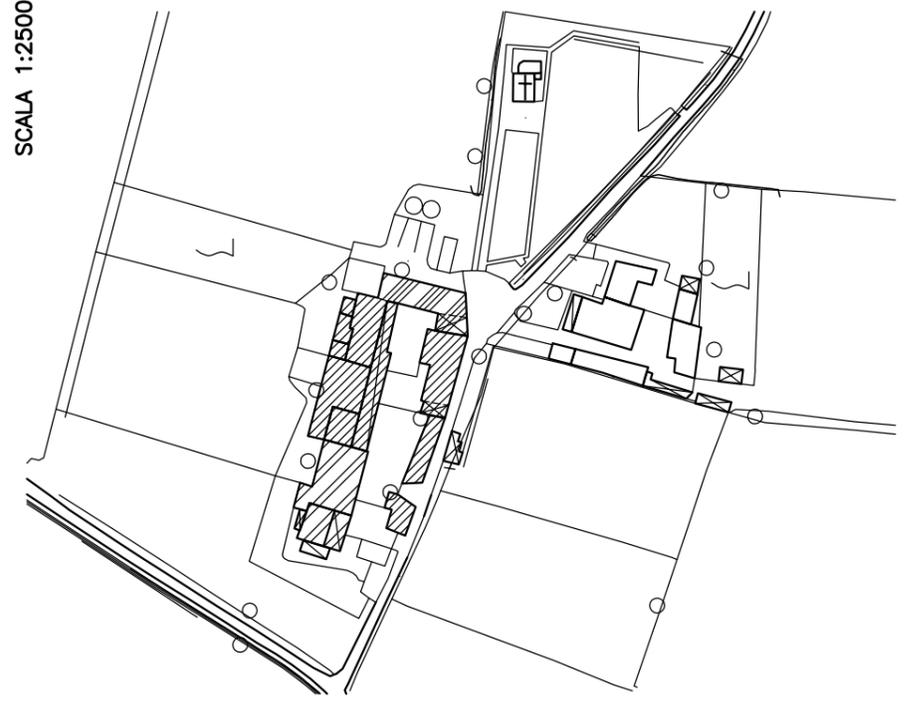
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 58

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



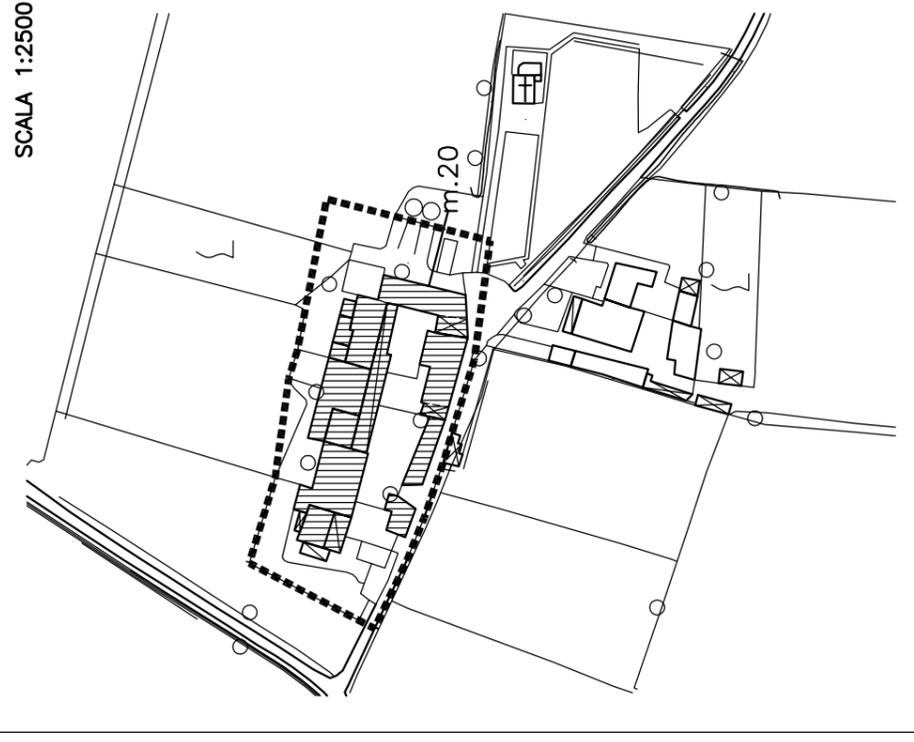
SCALA 1:2500

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2500

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

LOC. S. ANTONIO –  
PROPRIETA' GEROLDI 59

N.

EPOCA DELL'EDIFICIO

- STORICO 
- MODERNO 
- EL. STORICI DI PREGIO 

DESTINAZIONE TIPOLOGICA

RESIDENZIALE

- AB. PADRONALE D1
- AB. degli ADDETTI D2
- ALTRO D11

RURALE

- STALLA + FIENILE D3
- STALLA D4
- BARCHESSA D5
- PORTICO D6
- ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
- RUSTICI D8
- SILOS D9
- CONCIMAIE D10

STATO DI CONSERVAZIONE

- INTEGRO 
- CON TRASF. REVERSIBILI 
  - CON MAT. COMPATIBILI
  - CON MAT. INCOMPATIBILI
- CON TRASF. IRREVERSIBILI 

GRADO DI UTILIZZAZIONE

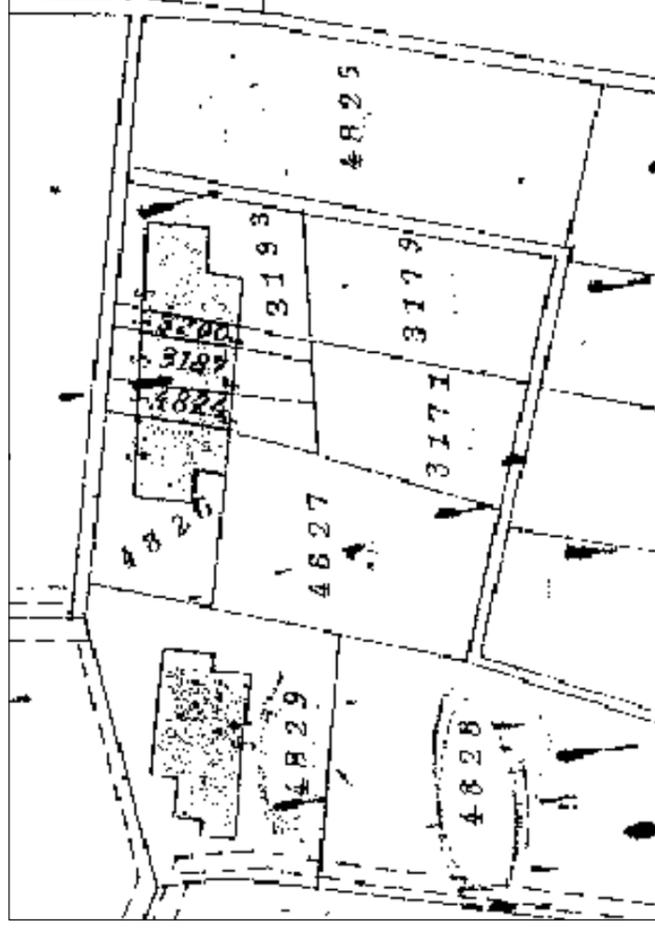
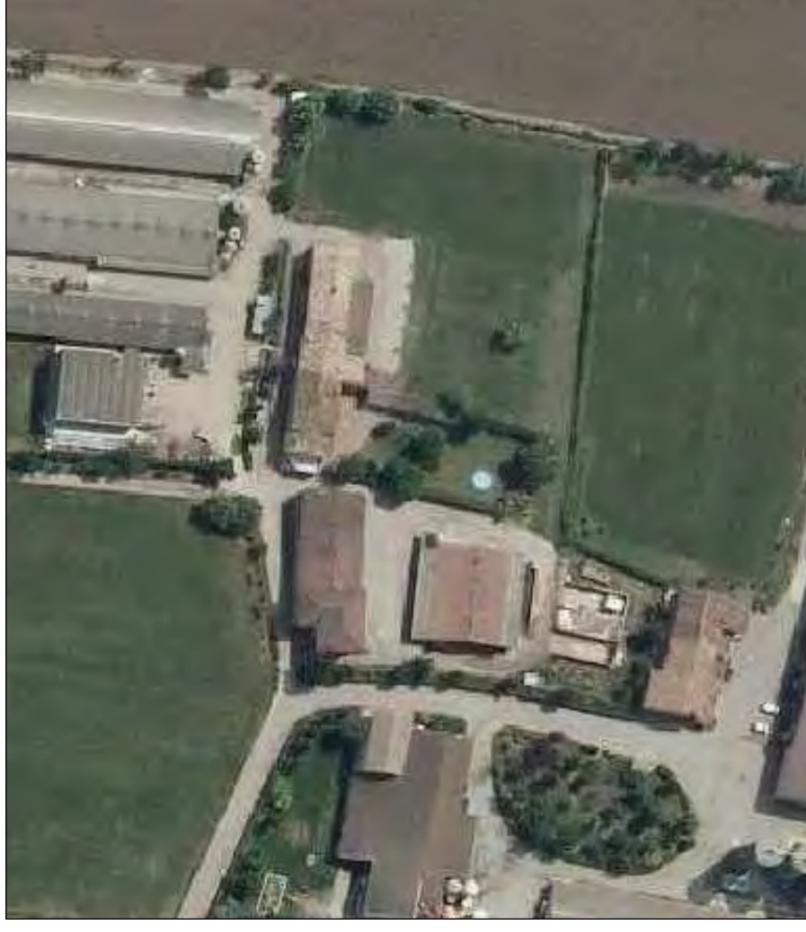
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
- RURALE
- DISMESSO

MODALITA' DI INTERVENTO

- PERTINENZA 
- cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
- RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

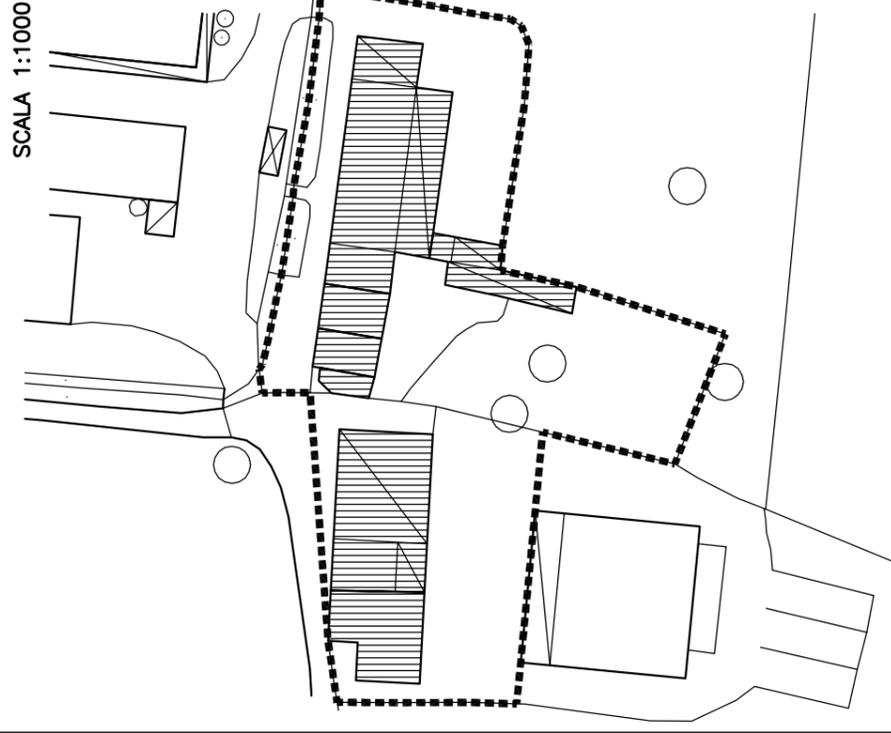
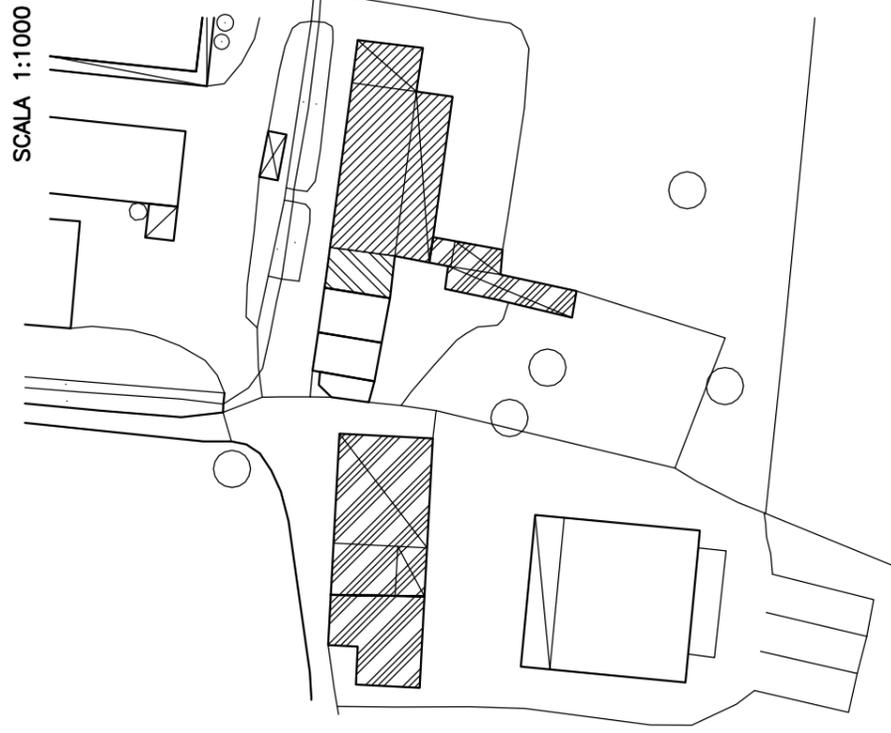
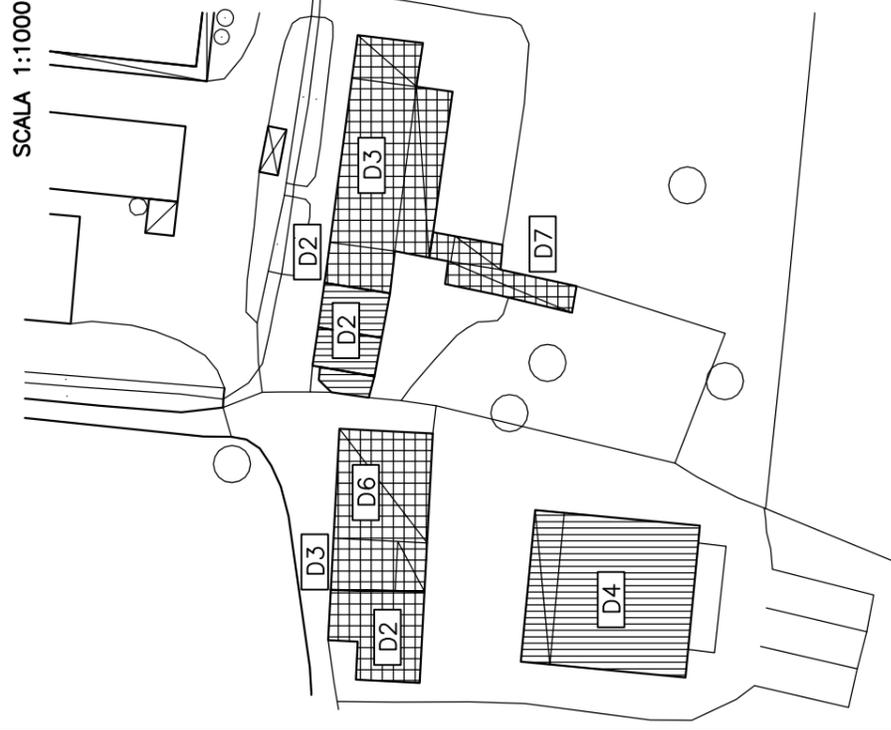
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 – FOGLIO 57

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA – DESTINAZIONE TIPOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

LOC. S.ANTONIO  
N. 60

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - RESIDENZA D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
- RESID.
  - RURALE
- DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

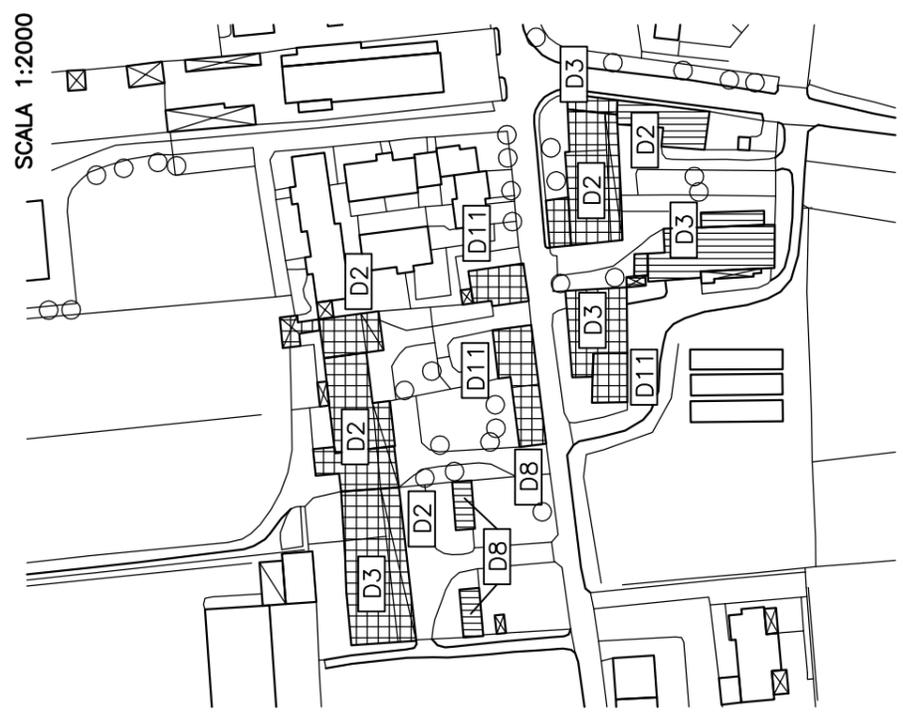
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA

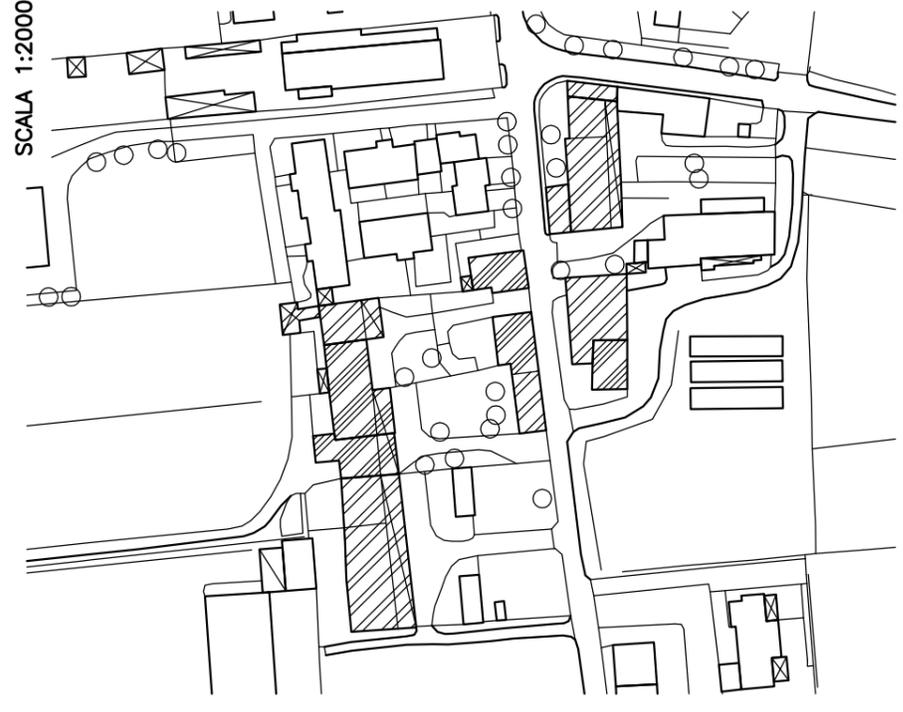


ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 57

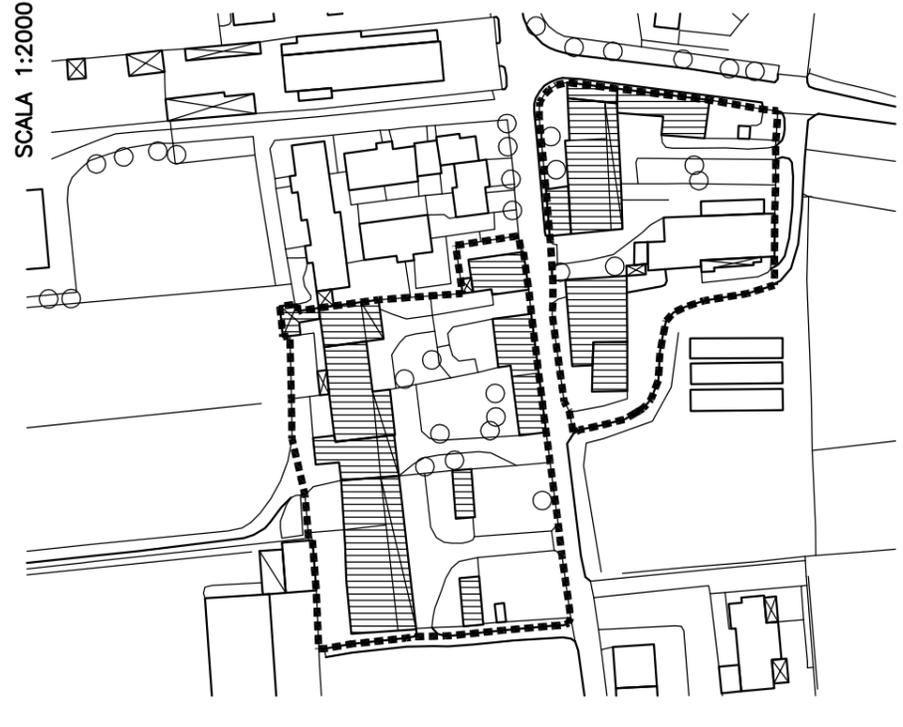
ESTRATTO VOLO AEREO 2009



EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

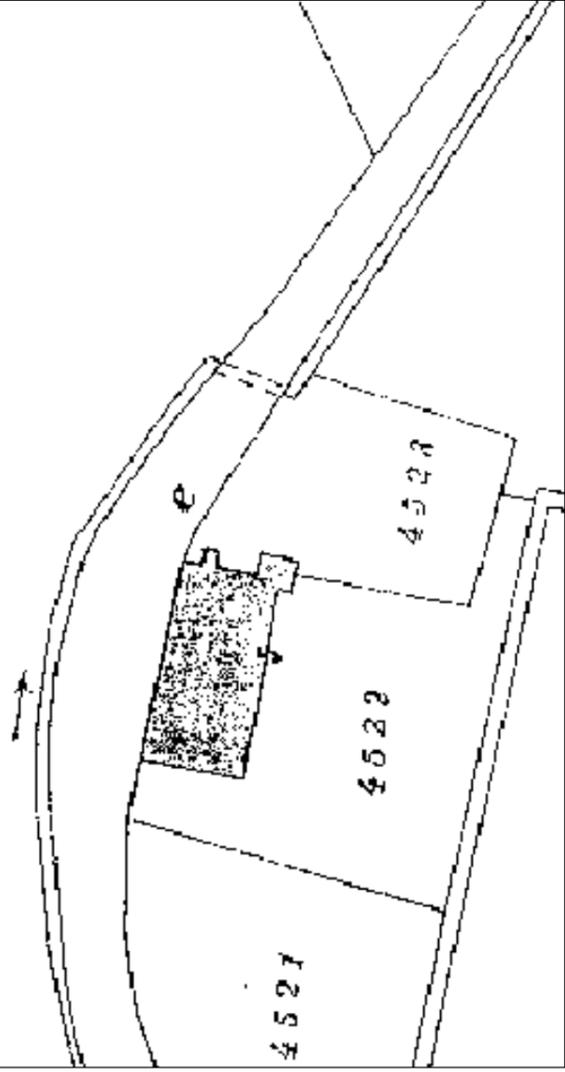


STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO

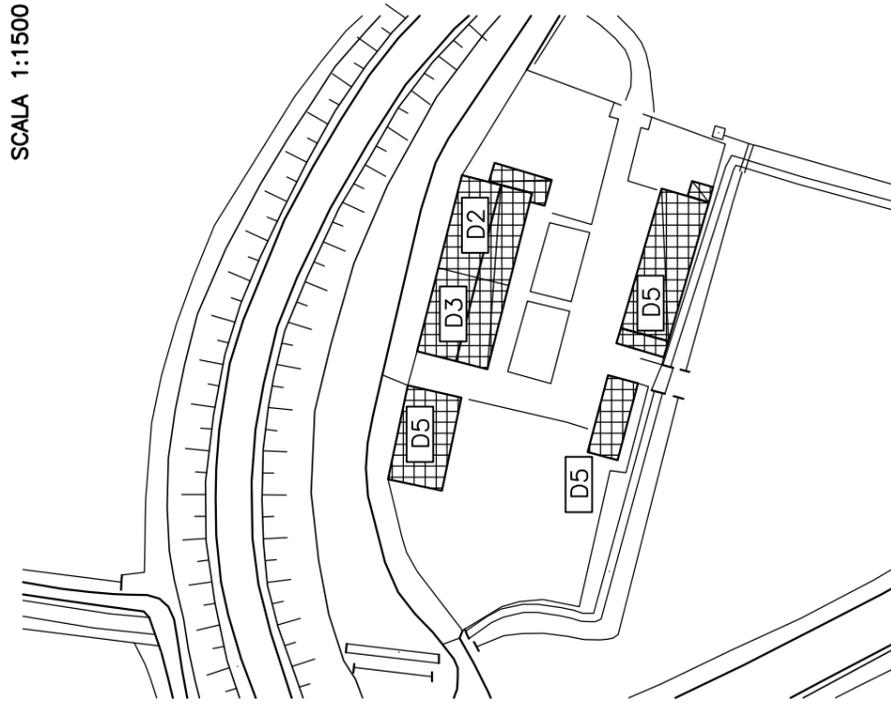
*Colombera Monti*



ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 48

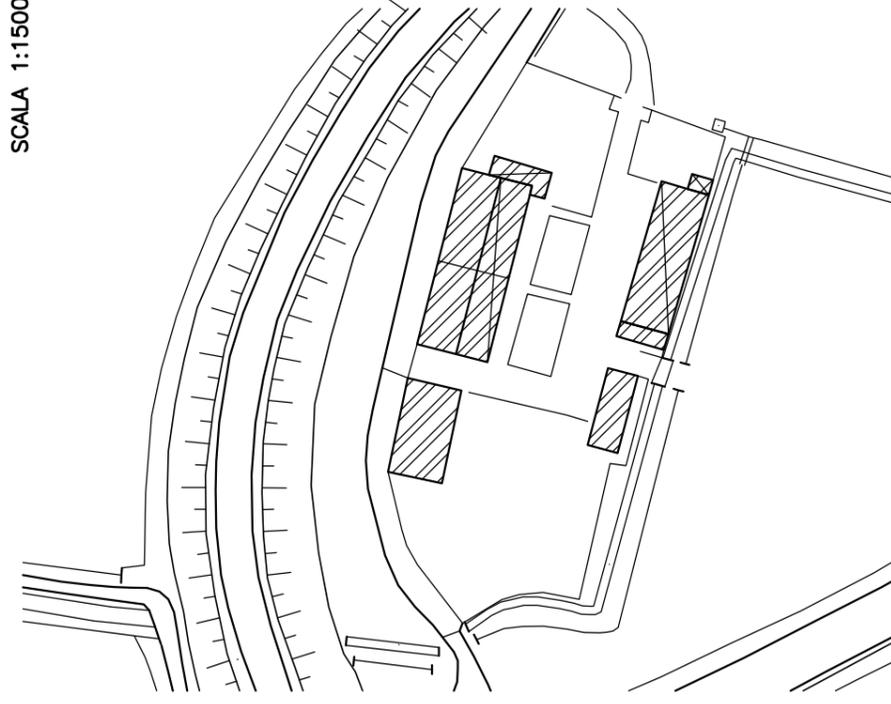


ESTRATTO VOLO AEREO 2009



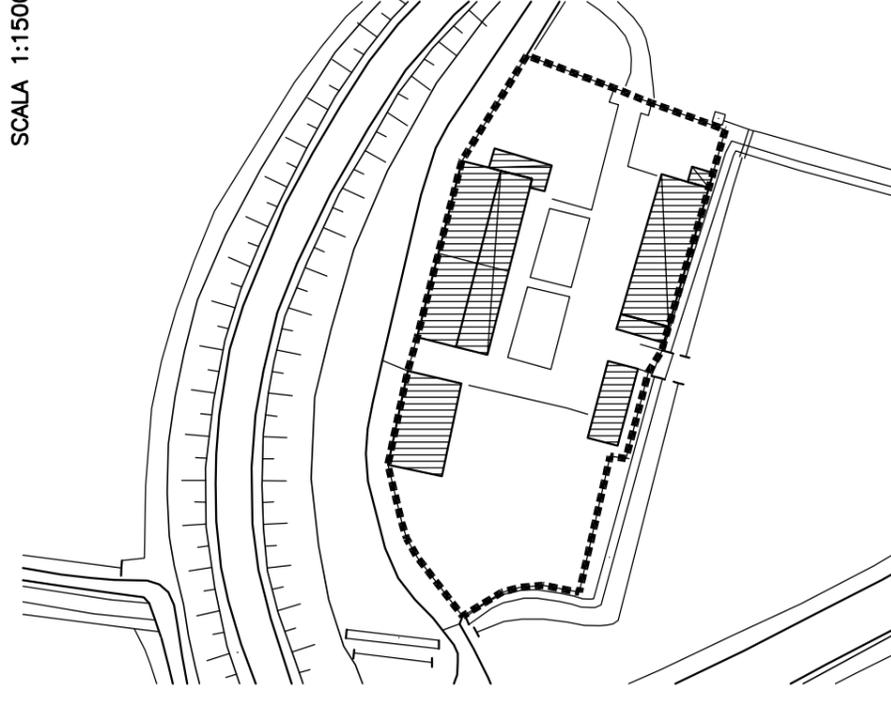
SCALA 1:1500

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:1500

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

ANALISI TIPOLOGICA

COLOMBARA MONTI N. 61

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO
  - MODERNO
  - EL. STORICI DI PREGIO

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE
  - AB. degli ADDETTI
  - ALTRO
- RURALE
- STALLA + FIENILE
  - STALLA
  - BARCHESSA
  - PORTICO
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE
  - RUSTICI
  - SILOS
  - CONCIMAIE

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO
  - CON TRASF. REVERSIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO
  - RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica"
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

A4

CICOGNA  
N. 62

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

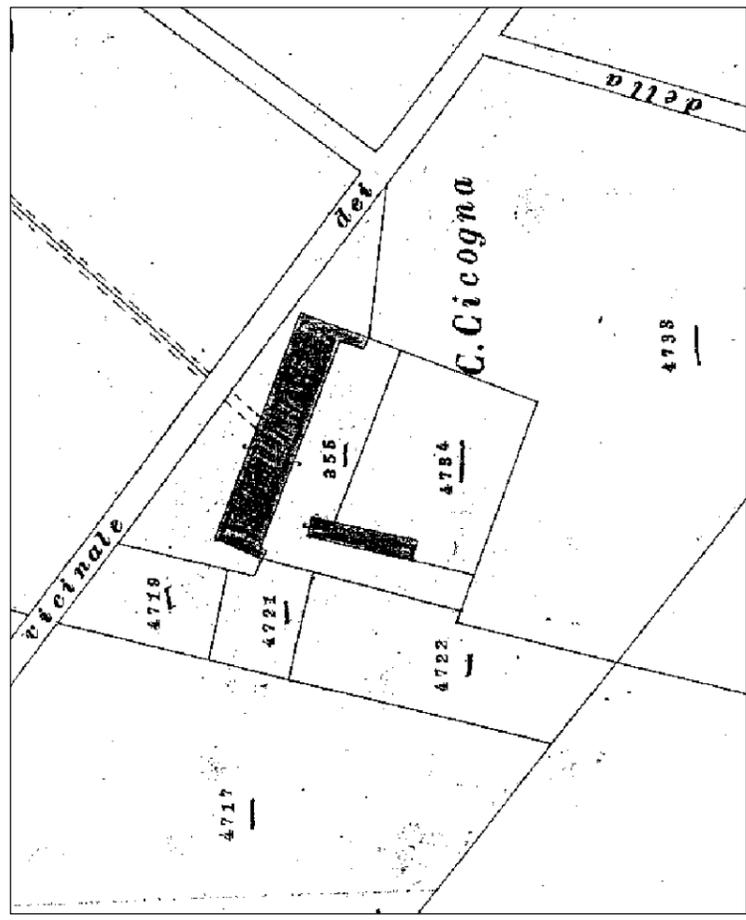
- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI
    - CON MAT. INCOMPATIBILI
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

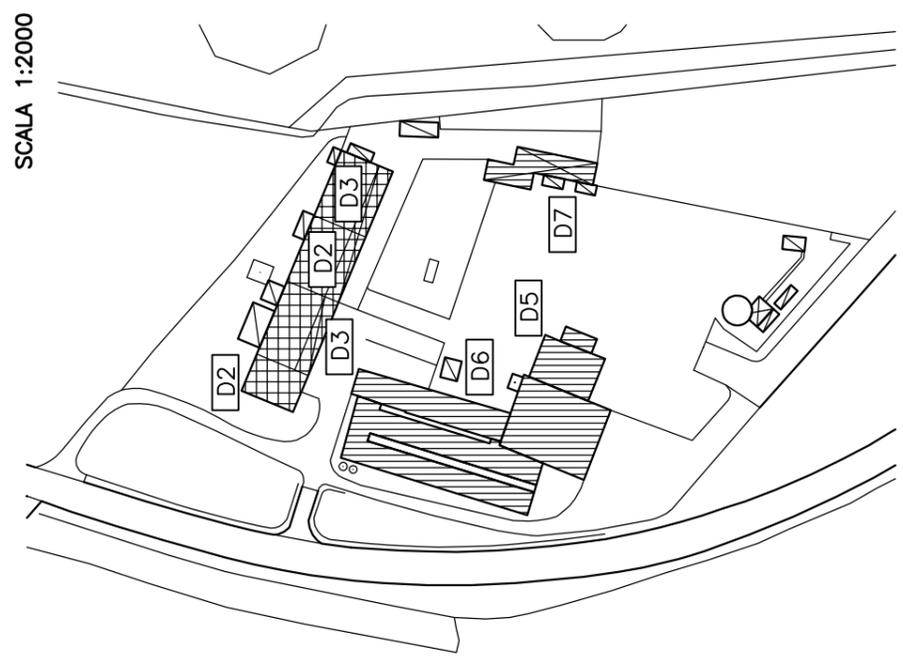
LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTIVE

ANALISI TIPOLOGICA



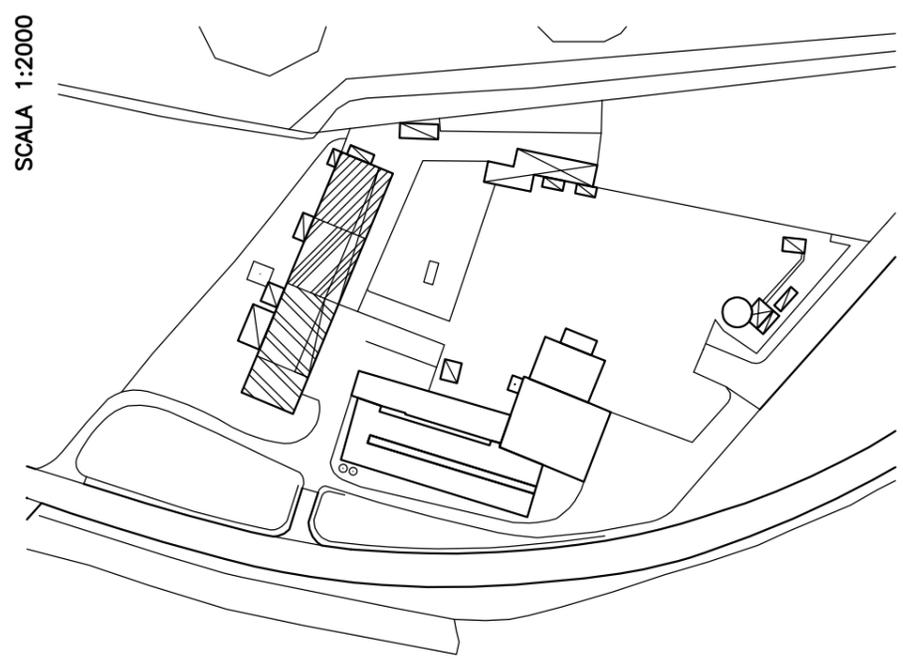
ESTRATTO CATASTO REGNO D'ITALIA 1898 - FOGLIO 15

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



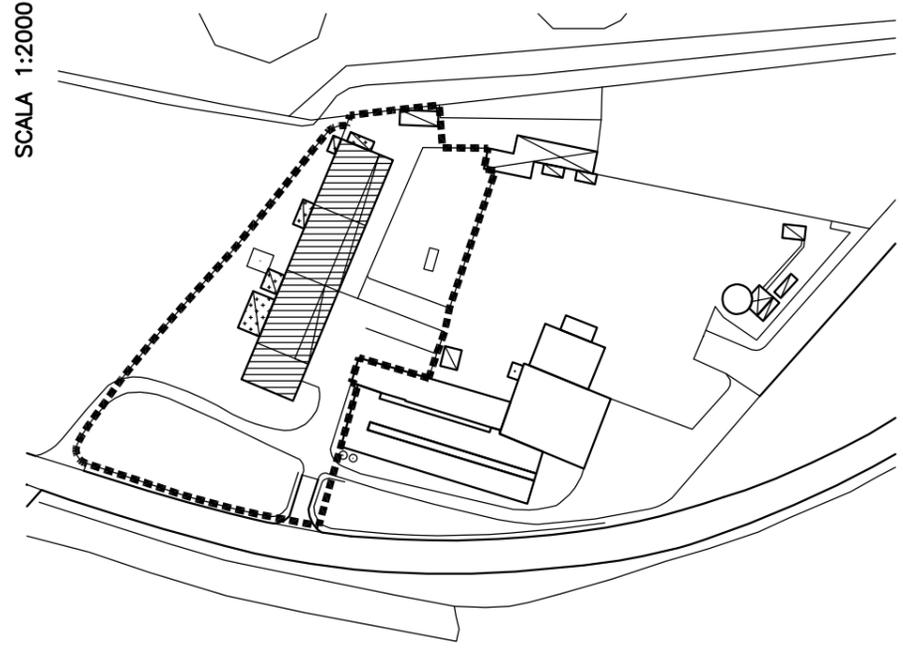
SCALA 1:2000

EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2000

STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



SCALA 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

A4

CASALUNGA  
N. 63

- EPOCA DELL'EDIFICIO
- STORICO 
  - MODERNO 
  - EL. STORICI DI PREGIO 

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA
- RESIDENZIALE
- AB. PADRONALE D1
  - AB. degli ADDETTI D2
  - ALTRO D11
- RURALE
- STALLA + FIENILE D3
  - STALLA D4
  - BARCHESSA D5
  - PORTICO D6
  - ALL. ANIMALI DA CORTILE D7
  - RUSTICI D8
  - SILOS D9
  - CONCIMAIE D10

- STATO DI CONSERVAZIONE
- INTEGRO 
  - CON TRASF. REVERSIBILI 
    - CON MAT. COMPATIBILI 
    - CON MAT. INCOMPATIBILI 
  - CON TRASF. IRREVERSIBILI 

- GRADO DI UTILIZZAZIONE
- TOT. IMPIEGATO  RESID.
  - RURALE
  - DISMESSO

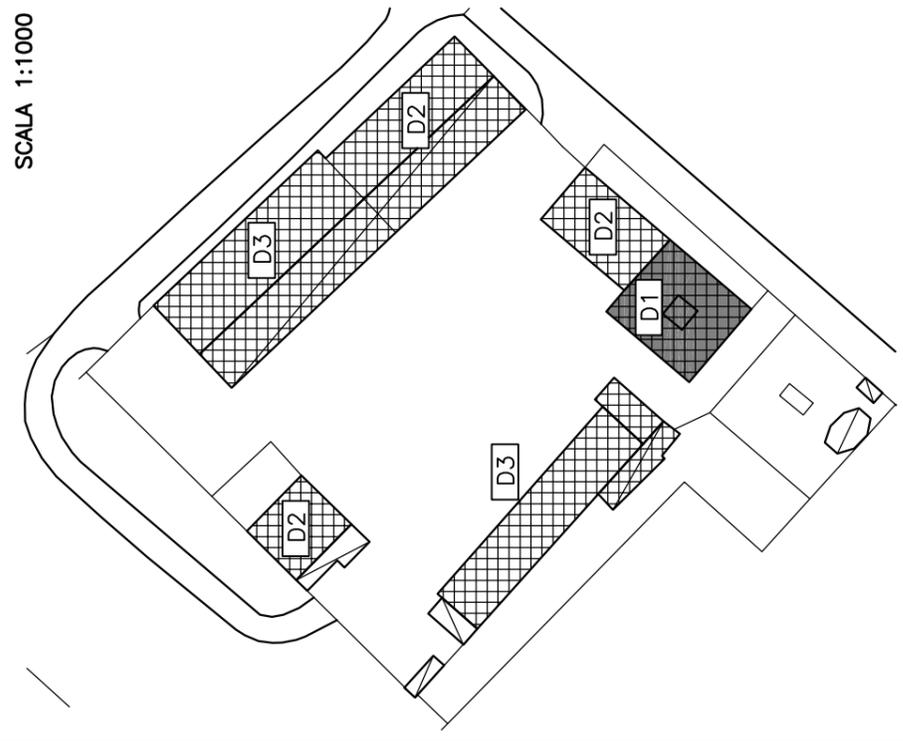
- MODALITA' DI INTERVENTO
- PERTINENZA 
  - cfr. ART. NTA: "A4-Ed. agricoli storici con valenza tipologica" 
  - RECUPERO VOL./DEMOLIZIONE 

LE MODALITA' DI INTERVENTO SONO PRESCRITTE

ANALISI TIPOLOGICA

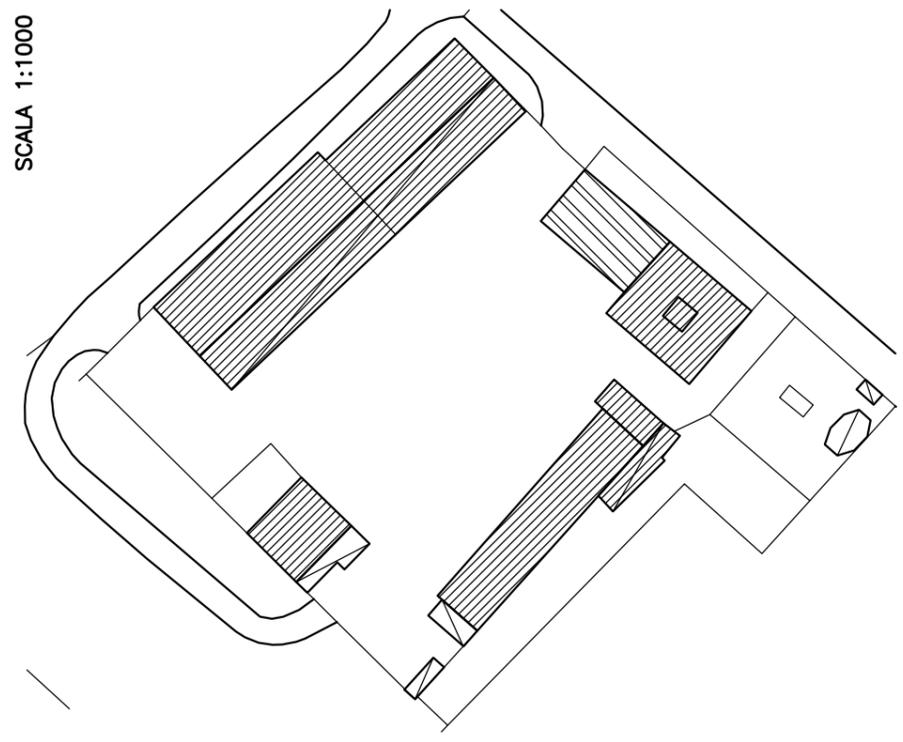


NON PRESENTE NEL CATASTO REGNO D'ITALIA - 1898

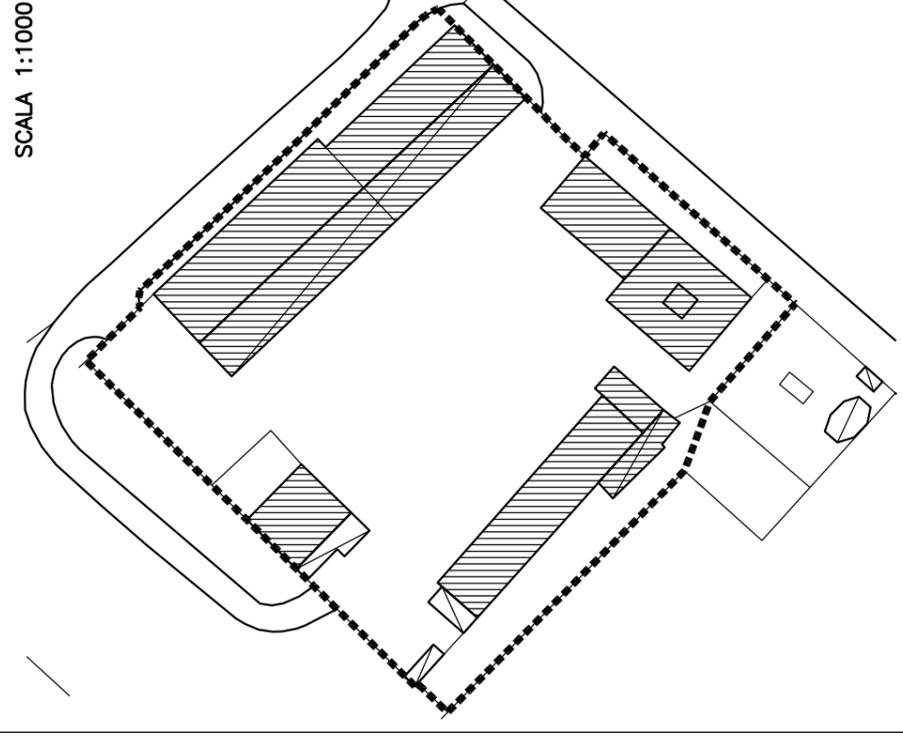


EPOCA - DESTINAZIONE TIPOLOGICA

ESTRATTO VOLO AEREO 2009



STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA



MODALITA' DI INTERVENTO



## **ALLEGATO 2 – INDIRIZZI NORMATIVI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE – R.E.C.**

**VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI MONTICHIARI**  
**N.T.A PER LA RETE ECOLOGICA**

**SOMMARIO**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>PREMESSA .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2</b>   | <b>VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E INDIRIZZI NORMATIVI (PRESCRIZIONI) PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....</b>          | <b>6</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>NODI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1.1      | SISTEMA DEI COLLI MONTECLARENSI .....  | 6         |
| 3.1.2      | AREE FLUVIALI DEL CHIESE .....   | 7         |
| 3.1.3      | AMBITO DI CAVA IN FASE DI RECUPERO PRESSO C.NA FRANCA.....   | 9         |
| 3.1.4      | AMBITO AGRICOLO AD ELEVATA NATURALITÀ PRESSO IL CONFINE CON IL COMUNE DI CARPENEDOLO.....  | 9         |
| <b>3.2</b> | <b>AREE DI SUPPORTO AI NODI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>3.3</b> | <b>CONNESSIONI (O CORRIDOI) .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>3.4</b> | <b>AREE CON FUNZIONE DI VARCO.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>3.5</b> | <b>ELEMENTI DI CRITICITÀ PER LA R.E.C. (ESISTENTI E DI PROGETTO) .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>3.6</b> | <b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.7</b> | <b>ALTRI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE SOGGETTI A DISCIPLINA .....</b>  | <b>17</b> |
| 3.7.1      | TRAMA DEL RETICOLO IDRICO MINORE .....   | 17        |
| 3.7.2      | TRAMA DELLA VEGETAZIONE LINEARE (SISTEMI VERDI) IN AMBITO AGRICOLO .....   | 19        |
| 3.7.3      | VERDE URBANO.....  | 20        |
| 3.7.4      | AREE AGRICOLE .....  | 21        |
| <b>4</b>   | <b>DISCIPLINA ECOLOGICA PER LA MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PER LE TRASFORMAZIONI IN GENERE.....</b> | <b>23</b> |

## 1 PREMESSA

Lo Studio di Rete Ecologica Comunale si compone dei seguenti elementi:

REC All 01 – Relazione descrittiva;

REC All 02 – Indirizzi normativi per la R.E.C.;

REC01 – Schema della R.E.C. rispetto alle reti ecologiche sovraordinate;

REC02 – Carta della Rete Ecologica Comunale;

REC03 – Carta delle azioni per la realizzazione del progetto di R.E.C.;

REC04 – Carta della Rete Verde Comunale.

In particolare, il progetto di Rete Ecologica Comunale si compone di elementi **ricognitivi, progettuali e normativi**. All'interno del presente documento vengono individuati gli indirizzi normativi per la gestione degli elementi naturali o antropici facenti parte della rete ecologica comunale.

L'impostazione con cui la rete ecologica comunale è stata costituita è quella fornita da Regione Lombardia (*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti locali*), la quale prevede l'individuazione dei seguenti sei elementi: *nodi, aree di supporto ai nodi, corridoi (o connessioni), varchi, elementi di criticità, zone di riqualificazione ecologica*. Ogni elemento della R.E.C. è in realtà composto da ambiti spaziali differenti (ad esempio il sistema dei nodi comprende le aree dei colli, le zone perfluviali del Chiese, le aree di cava recuperate, ecc.). Pertanto ogni elemento facente parte della categoria generale viene descritto e disciplinato con riferimento agli obiettivi ecologici sottesi alla categoria precedente.

Lo schema complessivo degli elementi costitutivi della R.E.C. comunale ai fini della loro disciplina normativa è pertanto il seguente:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>1) Nodi</b>                     | 1) Sistema dei colli morenici monteclarensi  |
|                                    | 2) Aree fluviali del Chiese  |
|                                    | 3) Ambito della cava in fase di rinaturalizzazione presso Cascina Franca                             |
|                                    | 4) Ambito agricolo ad elevata naturalità presso confine con Carpenedolo (elemento primo livello RER) |
| <b>2) Aree di supporto ai nodi</b> | 5) Ambito paesistico della valle del Chiese  |
| <b>3) Connessioni</b>              | 6) Aree agricole entro elementi di secondo livello della RER   |
|                                    | 7) Corridoi ecologici della rete ecologica provinciale   |
| <b>4) Varchi</b>                   | 8) Varchi di livello provinciale (REP)   |
|                                    | 9) Varchi di livello comunale (REC)  |

|  |  |
|--|--|
| <b>5) Elementi di criticità</b>              | 10) Ambiti di cava e di discarica  |
|  | 11) Aree industriali a bassa permeabilità  |
| <b>6) Zone di riqualificazione ecologica</b> | 12) Vedasi cartografia e relazione descrittiva in riferimento al tema delle Azioni per l'attuazione del progetto di REC. |

*Articolazione complessiva degli elementi che compongono la R.E.C.*

Oltre a ciò, il presente regolamento detta indicazioni anche per elementi minori della R.E.C., non facenti direttamente parte della suddivisione di cui sopra, ma per i quali è opportuno stabilire alcune modalità di gestione in considerazione del ruolo svolto rispetto alle tematiche ecologiche.

Trattasi di:

- 1) Trama del reticolo idrico minore;
- 2) Trama della vegetazione lineare (sistemi verdi) in ambito agricolo;
- 3) Verde urbano;
- 4) Aree agricole in genere.

Da ultimo, si darà descrizione delle **modalità di compensazione delle trasformazioni in grado di comportare trasformazione di suolo.**

## 2 VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE

Ogni elemento sopra indicato è descritto in termini di obiettivi e indirizzi gestionali/comportamentali. Le norme (o i comportamenti) qui descritti concorrono al più ampio sistema della disciplina territoriale e paesistica del PGT, trovando coerenza quindi sia con la dimensione paesistica (D.D.P.) che con quella regolamentare propriamente detta (P.D.R.). Inoltre, le azioni di riqualificazione ecologica trovano la loro naturale collocazione all'interno del **Piano dei Servizi**, quale insieme di aree o iniziative di interesse pubblico volte all'implementazione dei servizi ecosistemici resi dalle reti ecologiche di scala comunale. Si ritengono inoltre **implicitamente assunte** le indicazioni ecologiche di livello regionale e provinciale in materia di elementi di secondo livello della RER e corridoi ecologici provinciali, con particolare riferimento alla tabella allegata alla D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009 e qui riportata:

| <i>Elementi della Rete Ecologica Regionale</i>                       | <i>Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione</i>  |  |
|--|---|--|
|  | <b>Condizionamenti</b>  | <b>Opportunità</b>   |
| <i>Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione</i> | Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni.<br>In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).   | Allocazione preferenziale di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni derivanti da trasformazioni allocate altrove. |
| <i>Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione</i>            | Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli.<br>In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di deframmentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.   |  |
| <i>Elementi di primo livello (e Gangli primari - vedi nota 1)</i>    | Evitare come criterio ordinario: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;</li> <li>• l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;</li> <li>• l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai P.G.T.</li> </ul> In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di VIA valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa. | Allocazione di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni   |

**Estratto dalla D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009**

Le presenti indicazioni assumono, in linea generale, carattere di **raccomandazione**, ossia azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi auspicabili nell'ambito della gestione del territorio, che non escludono discrezionalità in ordine alle modalità da intraprendere, da concertare con gli Uffici

competenti, e talora, anche carattere di **prescrizione**, ossia modalità operative vincolanti che prevalgono nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione attuativa o titolo abilitativo.

### **3 OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E INDIRIZZI NORMATIVI (PRESCRIZIONI) PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

#### **3.1 NODI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

##### **3.1.1 Sistema dei colli monteclarensi**

**Descrizione:** comprende i territori agricoli, naturali ed antropici localizzati lungo la dorsale dei colli morenici di Montichiari. Trattasi di piccole elevazioni rispetto al territorio agricolo contermina, ma caratterizzate da una compresenza di elementi naturali di tipo boschivo accompagnati a coltivi e prati, la cui combinazione definisce un quadro paesistico ed ambientale di rilevante pregio. Questi territori vedono la maggiore consistenza comunale di aree boscate e prati permanenti, sovente in forme xeriche di particolare ricchezza floristico-vegetazionale. L'importanza di questi ambienti a fini ecologici è l'elevato grado di diversificazione ambientale che li caratterizza (rispetto alle situazioni limitrofe), oltre che per l'interesse fruitivo che li contraddistingue. Numerosi sono inoltre gli elementi di interesse culturale che li connotano (es. Pieve di S. Pancrazio, complesso di S. Giorgio, ecc.).

**Obiettivi:** 1) conservazione dell'integrità ambientale delle componenti costitutive dell'elemento, 2) mantenimento e miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente, 3) Potenziamento delle possibilità di fruizione.

**Raccomandazioni/indicazioni:**

1. Le trasformazioni in genere sono subordinate ad una preliminare valutazione anche in ordine ai caratteri eco-paesistici dei luoghi, avendo cura di sottoporre a valutazione anche tematiche quali la biodiversità dei luoghi, la capacità di connessione, la posizione rispetto agli elementi ecologici minori (siepi, formazioni prative, corsi d'acqua, ecc.).
2. Generale coerenza di tutti gli interventi boschivi con gli strumenti di pianificazione forestale (P.I.F. Provincia di Brescia);
3. Gestione delle formazioni non boscate (ossia escluse dall'ambito di applicazione dell'art. 42 della L.r. 31/08) in qualità di elementi chiave delle reti ecologiche locali, indirizzando gli utilizzatori verso modalità di gestione volte alla riqualificazione compositiva e al mantenimento della complessità biologica e strutturale;
4. Impiego di specie autoctone ed ecologicamente coerenti in tutti gli interventi a carico dei boschi;
5. Generale aumento della complessità ecologica dei popolamenti, mediante interventi selvicolturali calibrati secondo le esigenze di tutela e conservazione dei popolamenti.

**Prescrizioni:**

1. Divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, fatte salve le esigenze di tipo agricolo, gli ampliamenti e gli adeguamenti alle norme di settore, le opere di pubblica utilità. Sono vietati nuovi ambiti di trasformazione (fatte salve le previsioni previgenti), ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, purchè accompagnate da un progetto di inserimento eco-pesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.
2. Tutela dei prati stabili, evitando la trasformazione in seminativi o colture legnose (vigenti, frutteti, arboricoltura, ecc.);
3. Divieto di mutamento di destinazione da area boscata ad altro utilizzo, secondo quanto disciplinato dal vigente Piano di Indirizzo Forestale dalle normative di settore, il quale codifica le trasformazioni sulla base della Titolo IV delle NTA del P.I.F. e della relativa cartografia.
4. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) in area agricola e naturale è sempre eseguita previa comunicazione comunale, in coerenza con le disposizioni del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.
5. La trama viaria agricola esistente è oggetto di tutela. Sono pertanto vietati gli spostamenti o le traslazioni di tracciati. Sono inoltre da evitarsi l'asfaltatura dei tracciati, a favore di sistemazione a fondo naturale. Sono ammesse le normali pratiche manutentive o interventi per la regimazione e il controllo delle acque.

**3.1.2 Aree fluviali del Chiese**

**Descrizione:** comprendono tutti i territori interessati dalla presenza del Fiume Chiese, inteso come alveo e sponde. Non rientrano in questa tipologia le aree agricole esterne facenti capo alla valle fluviale, ma sono comprese invece quelle porzioni agricole che per stretta dipendenza strutturale e funzionale fanno parte dell'elemento "nodi" (si veda ad esempio i territori compresi entro le anse fluviali a nord dell'abitato).

**Obiettivi:** 1) tutela dell'ambiente d'alveo quale espressione di un ecosistema caratterizzato da notevole valenza ambientale, 2) conservazione dell'integrità dei popolamenti arborei, mantenimento del valore ecologico delle formazioni vegetate perifluviali, 3) riqualificazione compositiva dei popolamenti.

**Raccomandazioni/indicazioni:**

1. Generale coerenza di tutti gli interventi boschivi con gli strumenti di pianificazione forestale (P.I.F. Provincia di Brescia);
2. Gestione delle formazioni non boscate (ossia escluse dall'ambito di applicazione dell'art. 42 della L.r. 31/08) in qualità di elementi chiave delle reti ecologiche locali, indirizzando gli utilizzatori verso modalità di gestione volte alla riqualificazione compositiva e al mantenimento della complessità biologica e strutturale;
3. Impiego di specie autoctone ed ecologicamente coerenti in tutti gli interventi a carico dei boschi;
4. Generale aumento della complessità ecologica dei popolamenti, mediante interventi selvicolturali calibrati secondo le esigenze di tutela e conservazione dei popolamenti. Sono ammessi interventi volti alla gestione a fini idraulici della vegetazione, purché eseguiti secondo logiche di mantenimento delle coperture vegetate, privilegiando cioè il taglio selettivo a carico di soggetti pericolanti, eccessivamente sviluppati, morti, spezzati, ecc.

**Prescrizioni:**

1. E' vietata l'alterazione dei caratteri ambientali, idraulici e vegetazionali dell'alveo del Fiume e delle relative sponde, intese come spazi compresi tra l'area bagnata ed il piano di campagna coltivato. Sono ammessi unicamente interventi per scopi di pubblica utilità, sicurezza idraulica o fruizione/riqualificazione ecologica.
2. Le opere di derivazione idraulica o idroelettrica, comprese le centraline con rilascio, sono ammissibili unicamente se supportate da uno studio ecologico-vegetazionale che analizzi, tra le altre cose, gli effetti sulla continuità lungo la sponda fluviale, al fine di escludere la creazione di elementi di discontinuità a carico del corridoio ecologico del Chiese. Questa categoria di interventi è sempre associata ad opere mitigative per l'inserimento entro il contesto paesistico-ambientale, oltre che ad interventi compensativi di riqualificazione ecologica, definiti secondo le modalità di compensazione indicate dal presente regolamento.
3. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati privi dei caratteri di bosco (es. sponde fluviali di larghezza inferiore a 25 m) è vietato, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità definite dal regolamento comunale del verde pubblico e privato.

### **3.1.3 Ambito di cava in fase di recupero presso C.na Franca**

Ambito per il quale si fa rimando alle azioni di recupero e naturalizzazione in atto.

### **3.1.4 Ambito agricolo ad elevata naturalità presso il confine con il Comune di Carpenedolo**

**Descrizione:** nella zona sud – est del territorio comunale, a confine con Carpenedolo, viene individuata un'area agricola con valenza di nodo, per l'appartenenza agli elementi di primo livello della RER. L'ambito fa parte di un più ampio sistema agricolo che si estende verso sud, e si caratterizza per elevati livelli di integrità degli elementi paesistici di tipo agricolo (in particolare siepi e filari).

**Obiettivi:** 1) tutela dei caratteri ambientali ed agroambientali del complesso, 2) orientamento dell'agricoltura verso forme di coltivazione maggiormente sostenibili.

**Raccomandazioni/indicazioni:** è necessario il mantenimento delle condizioni di conservazione dell'area, limitando fortemente le manomissioni o alterazioni al tessuto agricolo. Si avrà quindi cura di limitare il più possibile l'edificazione (anche agricola) ad eccezione di ampliamenti o adeguamenti dell'esistente. Ogni trasformazione edilizia è soggetta ad una verifica preventiva anche in ordine alla compatibilità con i temi ecologici, avendo cura che le opere non siano causa di cesure o alterazioni dell'assetto ecosistemico complessivo. Si auspica altresì la tutela degli elementi vegetazionali propri del paesaggio agrario.

#### **Prescrizioni:**

1. la trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.
2. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità specificate entro il regolamento comunale del verde pubblico e privato.

### 3.2 AREE DI SUPPORTO AI NODI

**Descrizione:** comprendono quell'insieme di aree o elementi di valenza ambientale in grado di supportare la rete ecologica, soprattutto in termini di disponibilità di ambienti di supporto alle core area (nodi), in un'ottica di separazione e protezione dei nodi rispetto alla circostante matrice. **Entro questo ambito viene inserita la valle fluviale del Chiese, intesa come insieme di spazi ribassati che delimitano morfologicamente l'incisione fluviale.** La valle si allarga in modo consistente sia a monte che a valle dell'abitato, creando una cortina naturale che si presta a forme di tutela delle più interne aree nucleo.

**Obiettivi:** 1) tutela dei caratteri ambientali ed agroambientali del complesso.

**Raccomandazioni/indicazioni:** le trasformazioni territoriali sono sempre orientate verso la tutela degli elementi ecologici e paesaggistici che compongono l'ambito. Viene pertanto tutelato il sistema morfologico ribassato che definisce la piana ribassata del Chiese, unitamente al sistema di cascinali, reti irrigue, viabilità agricola ed elementi verdi che lo contraddistinguono.

#### **Prescrizioni:**

1. Considerato che l'elemento di tutela è dato dall'insieme dei caratteri morfologici che caratterizzano l'ambito della valle del Chiese, sono vietate le seguenti alterazioni morfologiche dei suoli, intese come modifiche del piano campagna:
  - bonifiche agricole con asportazione di materiale;
  - livellamenti o regolarizzazione di argini o scarpate morfologiche;
  - tombinamento di corpi idrici naturali inseriti entro il reticolo idrico comunale.
2. la trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.

### 3.3 CONNESSIONI (O CORRIDOI)

**Descrizione:** le connessioni comunali comprendono due temi: 1) Aree agricole entro elementi di secondo livello della RER; 2) Corridoi ecologici della rete ecologica provinciale. I due temi definiscono infatti un sistema di collegamenti longitudinali e trasversali in grado di raggiungere tutti gli elementi con valore di nodo in precedenza descritti.

**Obiettivi:** 1) conservazione dei caratteri di naturalità e tutela dell'ecomosaico che definisce gli ambiti di corridoio; 2) mantenimento della capacità di connessione e controllo delle trasformazioni in grado di creare frammentazione all'elemento; 3) aumento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente entro le aree agricole comprese entro corridoi; 4) orientamento dell'agricoltura verso forme di coltivazione maggiormente sostenibili.

**Raccomandazioni/indicazioni:** mantenimento della continuità territoriale entro il territorio interessato, avendo cura che le trasformazioni (soprattutto lineari) si attengano a criteri di compatibilità con gli elementi ecologici. Tutte le trasformazioni sono sottoposte a procedimento di valutazione anche in riferimento alle tematiche ecologiche, tra le quali rientrano il mantenimento della capacità di connessione lungo il corridoio, la definizione di misure mitigative e compensative, l'opportunità localizzativa rispetto agli elementi della rete ecologica (anche non cartograficamente rilevati, quali ad esempio formazioni vegetali minori, corsi d'acqua e reticoli idrici in genere, ecc.).

**Prescrizioni:**

1. Sono vietate trasformazioni edilizie che riducano la larghezza del corridoio (misurata nel senso del lato più stretto) di oltre il 10% dell'estensione complessiva del corridoio stesso.
2. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.
3. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità specificate entro il regolamento comunale del verde pubblico e privato.

### 3.4 AREE CON FUNZIONE DI VARCO

**Descrizione:** sono elementi di connessione residuali la cui occlusione completerebbe l'effetto barriera nei confronti dei flussi rilevanti per la funzionalità dell'ecosistema. Entro tale categoria rientrano i varichi provinciali (derivati dal PTCP) e i varchi comunali.

**Obiettivi:** 1) preservare la continuità e la funzionalità ecologica del varco, evitandone la saldatura da parte dell'edificato, 2) Potenziare la continuità ecologica del varco mediante interventi di riqualificazione ecosistemica o potenziamento delle dotazioni verdi;

**Raccomandazioni/indicazioni:** sono attivate iniziative di riqualificazione e miglioramento ambientale dei territori compresi all'interno dei varchi, volte a migliorare la capacità di connessione del varco. Tali aree costituiscono ambiti prioritari per la realizzazione di interventi compensativi derivanti da trasformazioni.

#### **Prescrizioni:**

1. Sono vietati nuovi ambiti di trasformazione (fatte salve le previsioni previgenti), ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, nonché gli interventi diretti compatibili con la disciplina urbanistica, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-pesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.
2. Per i varchi trova applicazione la disciplina provinciale definita all'art. 52 comma 4 del vigente PTCP – “varchi a rischio di occlusione”, qui riportata (ad eccezione della necessità di intesa ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTCP):

*a) per i varchi lineari regionali si rimanda a alla DGR 30 dicembre 2009 n.8/10962 - Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivo del settore alpi e prealpi - paragrafo 3.4 della pubblicazione - Rete ecologica Regionale:*

*I. Varchi “da mantenere”, ovvero aree dove si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità di “punto di passaggio” per la biodiversità;*

*II. Varchi “da deframmentare”, ovvero dove sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili;*

*III. Varchi “da mantenere e deframmentare” al tempo stesso, ovvero dove è necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.*

*b) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.*

*c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.*

*d) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;*

*e) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.*

### 3.5 ELEMENTI DI CRITICITÀ PER LA R.E.C. (ESISTENTI E DI PROGETTO)

**Descrizione:** comprendono l'insieme delle situazioni antropiche che generano fenomeni rilevanti di discontinuità ecologica (es. infrastrutture esistenti, aree industriali compatte).

Gli elementi esistenti, ed in particolare le grandi infrastrutture o le aree industriali di forte impegno territoriale, si configurano ormai come vere e proprie discontinuità permanenti, le quali condizionano in modo rilevante anche gli assetti ecologici. Restano possibili interventi accessori, quali ad esempio la riqualificazione delle scarpate stradali o l'adozione di tecniche di riassetto ecologico delle aree industriali esistenti (a tal fine di vedano le indicazioni fornite entro la relazione di accompagnamento al progetto di REC). Diverso il caso delle **infrastrutture o delle lottizzazioni produttive di progetto, per le quali invece sono senz'altro possibili azioni preventive di mitigazione che tengano conto anche degli aspetti ecologici.**

**Obiettivi:** 1) Integrare la dimensione ecologica all'interno della progettazione di nuova viabilità, 2) riqualificare i tessuti industriali al fine di ridurre le criticità derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e alla mancanza di verde urbano, 3) adottare efficaci strategie di recupero delle cave cessate, al fine di un contributo di tali aree al più generale disegno di rete ecologica comunale.

#### **Raccomandazioni/indicazioni:**

- Oltre agli interventi di deframmentazione sotto descritti, la nuova viabilità deve aver cura di riqualificare i territori attraversati, mediante interventi ad elevata valenza ecologica, ad esempio mediante nuove aree a verde di interesse generale;
- La mitigazione arborea delle nuove infrastrutture dovrebbe estendersi verso il circostante tessuto agrario, al fine di diventare occasione di nuove connessioni e arricchimento dell'ecosistema locale;
- La gestione delle acque meteoriche delle nuove infrastrutture dovrebbe prevedere l'impiego di soluzioni a basso impatto e compatibili sotto il profilo idraulico. Sono pertanto incentivati interventi quali bacini di fitodepurazione o trincee drenanti imboschite.
- Le attività di cava in fase di dismissione sono riqualificate mediante interventi plurimi, i quali prevedano azioni sia a livello morfologico che a livello vegetazionale. Sono in ogni caso incentivati interventi di diversificazione morfologica e ambientale, allo scopo di creare ambienti misti idonei a supportare comunità animali e vegetali differenti. A tal fine trovano applicazione le indicazioni fornite dall'Allegato V alle NTA del vigente PTCP della Provincia di Brescia.

## Prescrizioni:

1. La progettazione di nuova viabilità è accompagnata da studio preliminare di dettaglio che analizzi le valenze ecologiche interessate e predisponga idonee misure di deframmentazione e mitigazione. Sono sempre previsti attraversamenti per la fauna selvatica, dimensionati secondo le specie target rilevate dalle analisi preliminari ed in numero adeguato al contesto e alle caratteristiche dell'opera.
2. La viabilità di progetto è accompagnata da **interventi a verde di tipo lineare**, dimensionati ed eseguiti secondo criteri di tipo ecologico e nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, privilegiando soluzioni a filare eseguiti con specie paesisticamente ed ecologicamente coerenti con il contesto. La piantumazione a filare è eseguita anche in corrispondenza di nuovi tratti di piste ciclabili.
3. Le nuove infrastrutture connesse alla mobilità sovracomunale dovranno prevedere opere di mitigazione e compensazione dell'impatto da frammentazione, oltre che opere atte a contenere le emissioni sonore e alla creazione di linee di permeabilità per gli spostamenti animali;

**Le aree industriali di nuova realizzazione sono sempre accompagnate da interventi ecologici per la gestione sostenibile delle acque di dilavamento**, quali *rain garden*, tetti verdi, trincee e pavimentazioni drenanti di differente natura e tipologia, spazi verdi in luogo di piazzali non utilizzati, impianti per lo stoccaggio e il riuso delle acque meteoriche, ecc. A titolo di esempio, trovano valida applicazione le indicazioni fornite dall'Allegato V alle NTA del vigente PTCP della Provincia di Brescia, o analoghe pubblicazioni in tema di NBS (Nature Based Solutions)<sup>1</sup>. L'entità e la tipologia degli interventi di cui sopra sono proporzionali alla superficie trasformata, secondo modalità che saranno da definirsi entro un apposito regolamento comunale.

4. **I nuovi interventi sono inoltre dotati di idonee misure di mitigazione mediante opere a verde, da realizzarsi con criterio di coerenza ecologica e adeguatezza alle funzioni da svolgere** (es. aree filtro, barriere antirumore, spazi rifugio per la fauna, mitigazione visiva, inserimento paesistico, ecc.). La superficie da destinare a mitigazione è definita all'interno delle NTA di Piano, e viene rinverdita utilizzando specie autoctone scelte tra quelle indicate entro la relazione del progetto di Rete Ecologica, previa presentazione di uno studio agronomico-vegetazionale che dettagli le modalità di piantumazione, le specie vegetali

---

<sup>1</sup> Per un'esemplificazione del tema delle N.B.S. (Nature Based Solutions) si veda ad esempio il manuale "Azioni per rendere lo spazio urbano più resiliente", a cura di S. Calatroni e A. Trivelli.

impiegate, il grado di coerenza con gli elementi ecologici locali e sovraordinati, e al pari, proponga un adeguato piano di manutenzione della vegetazione.

### **3.6 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA**

**Descrizione:** il progetto di rete ecologica comunale individua differenti azioni per la riqualificazione e per il rafforzamento dell'assetto ecosistemico comunale. Le azioni sono graficamente riportate all'interno della tavola *"Carta delle azioni per la realizzazione del progetto di R.E.C."*, e descritte all'interno della relazione di accompagnamento, anche in termini di priorità all'esecuzione.

**Costituiscono gli ambiti preferenziali per la realizzazione degli interventi compensativi.**

**Modalità di attuazione:** le azioni di cui sopra sono attuate mediante una molteplicità di iniziative, sia pubbliche che private, aventi il generale scopo di dare attuazione concreta al progetto di rete ecologica definito all'interno del presente documento. Gli strumenti finanziari da attivarsi per l'attuazione della REC sono i seguenti:

1. Accesso al Fondo Aree Verdi, alimentato dalle maggiorazioni al costo di costruzione stabilite dall'art. 43 comma 2-bis della L.r. 12/2005;
2. Proventi derivanti dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione;
3. Finanziamenti e contributi concessi dal Programma di Sviluppo Rurale;
4. Bandi regionali, nazionali e comunitari aventi a tema le reti ecologiche (es. Portale finanziamenti "Natura che vale");
5. Finanziamenti della Fondazione Cariplo aventi a tema le reti ecologiche;
6. Proventi dovuti per compensazioni ecologiche.

**Modalità di realizzazione:** l'esecuzione delle opere a valenza ecologica, siano esse di tipo mitigativo, compensativo o riqualificativo, sono realizzate mediante l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica per quanto riguarda sistemazioni spondali, arginature, consolidamenti, ecc. Le nuove piantumazioni arboree sono eseguite nel rispetto dell'art. 49 del Regolamento Regionale 5/2007 "Norme Forestali Regionali", il quale recita:

*"rimboschimenti ed imboschimenti sono:*

*a)realizzati, nel caso della montagna, solo su terreni non agricoli, al fine di preservare il paesaggio, la diversità degli ambienti e l'agricoltura in montagna;*

*b)costituiti da popolamenti polispecifici di latifoglie o conifere;*

*c)realizzati con specie autoctone;*

*d)realizzati con specie sia arboree che arbustive; le piante di specie arbustive non possono superare un quarto di quelle messe a dimora;*

*e)realizzati con una densità di impianto di minimo milletrecento piante per ettaro; tale valore può essere ridotto qualora, in ambiti territoriali particolari, esistano norme o prescrizioni che impongono densità meno elevate”.*

### **3.7 ALTRI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE SOGGETTI A DISCIPLINA**

#### **3.7.1 Trama del reticolo idrico minore**

**Descrizione:** comprende l’insieme dei corpi idrici facenti capo al reticolo idrico minore, tipicamente di competenza comunale o di Consorzi di bonifica e irrigui. Il reticolo idrico costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all’interno dei territori ad agricoltura intensiva, soprattutto se accompagnato da vegetazione lineare e elevato grado di naturalità dell’alveo. La criticità è data dalla compresenza di usi ed esigenze differenti (ecologici ed agronomici), dove l’interesse irriguo punta alla semplificazione delle aste e all’introduzione di opere di regimazione, mentre le esigenze ecologiche muovono in direzione di una maggiore complessità morfologica e vegetazionale.

#### **Obiettivi:**

- Tutela degli equilibri biologici, ecologici ed idraulici dell’elemento, nel rispetto delle esigenze di utilizzo irriguo dei tratti;
- Conservazione degli elementi di naturalità;
- Implementazione della capacità di connessione mediante interventi di arricchimento vegetazionale e gestione ecologica dei corsi d’acqua.

#### **Raccomandazioni/indicazioni:**

- Divieto di creare alterazioni o modifiche alla morfologia naturale dei corsi d’acqua. Sono tuttavia sempre ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica;
- Utilizzo di tecniche dell’ingegneria naturalistica (palificate, palizzate, cordonate, sistemazioni con astoni di salice, ecc.) per il consolidamento spondale;
- Conservazione e ricostituzione della copertura vegetazionale lineare presente lungo il corridoio;
- Gestione delle fasce rispetto mediante incentivi alla conversione verso forme di agricoltura a basso impatto (agricoltura conservativa, agricoltura biologica, ecc.);

- La trama irrigua costituisce inoltre contesto privilegiati per l'esecuzione di interventi di miglioramento ambientale e gestione ittocompatibile. A tal fine sono incentivati interventi di nuova piantumazione spondale, diversificazione ambientale delle sponde, creazione di aree rifugio per pesci, ecc. Trovano applicazione le linee guida indicate all'interno del Quaderno della Ricerca di Regione Lombardia n. 92, "La riqualificazione dei canali agricoli – linee guida per la Lombardia).
- Adozione di modalità gestionali ecologicamente sostenibili, quali ad esempio il ricorso all'asciutta parziale (in luogo dell'asciutta totale) in occasione delle manutenzioni, oppure concentrando gli interventi di manutenzione tra gennaio e marzo, al fine di non interferire con la fauna ittica. Allo stesso modo va garantito un tirante idrico minimo non inferiore a 30 cm. Gli interventi di rimozione della vegetazione acquatica devono essere eseguiti al di fuori dei periodi riproduttivi per l'ittiofauna effettivamente presente in alveo, e alternando il taglio tra le due sponde intervallando i lavori di un congruo periodo di tempo, e procedendo da valle verso monte.
- Stipula di accordi con i Consorzi irrigui e di gestione del reticolo principale e minore ai fini dell'applicazione di modalità ecologicamente coerenti di gestione dei corpi idrici.

**Prescrizioni:**

- Sono vietati tutti gli interventi in grado di creare discontinuità di tipo permanente alla continuità vegetazionale e alla naturalità delle sponde e degli alvei, ad eccezione delle opere di pubblica utilità o per iniziative sovracomunali.
- Gli interventi di miglioramento della funzionalità irrigua dei canali devono escludere impermeabilizzazioni permanenti, garantendo che almeno il terzo superiore della sezione sia realizzato in terra e opportunamente rivegetato.
- E' vietata la rettifica dei corpi idrici;
- Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del reticolo idrico minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal "Quaderno Regionale delle Opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740.

### **3.7.2 Trama della vegetazione lineare (sistemi verdi) in ambito agricolo**

**Descrizione:** comprende l'insieme delle formazioni vegetali lineari (siepi o filari) in ambito agricolo, spesso accompagnate al reticolo idrico minore. La trama verde lineare costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva. La criticità dell'elemento è data dalla intensivizzazione agricola, la quale vede tali elementi come limitazioni alle pratiche agricole. La trama verde assume notevole importanza anche negli spazi di interfaccia tra urbanizzato e territori agricoli, assumendo funzioni ulteriori quali la riqualificazione dell'immagine paesistica, la produzione di legname e l'arricchimento dei percorsi di fruizione.

#### **Obiettivi:**

- Tutela delle formazioni lineari (siepi e filari) in ambito agrario;
- Definizione di modalità gestionali per il mantenimento della funzionalità ecologica.

#### **Raccomandazioni/indicazioni:**

- E' perseguito il generale intento di riqualificare le formazioni lineari esistenti, mediante l'arricchimento compositivo, l'ampliamento laterale e longitudinale delle formazioni, la ricostituzione di situazioni danneggiate o interrotte, il contenimento delle specie esotiche o alloctone;
- Sono potenziate le linee di connessione principale mediante creazione di macchie boscate lungo i sistemi verdi aventi funzione di "stepping stone".
- Siepi e filari sono ambiti oggetto di compensazione ecologica, mediante interventi di ricostituzione, arricchimento compositivo (anche con specie di richiamo per la fauna selvatica), aumento delle superfici.

#### **Prescrizioni:**

- E' vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purchè realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale.
- Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiari) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili. Alla trasformazione si accompagna un atto di impegno alla manutenzione triennale della nuova formazione.

- La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. E' vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti. Al fine di limitare la diffusione del "cancro colorato del platano" sono vietate le operazioni di capitozzatura e del taglio ceduo raso di soggetti sani della suddetta specie. Per i soggetti sospetti infetti dovrà essere rispettata la procedura prevista dalla normativa nazionale (decreto 3 settembre 1987, n. 412).

### 3.7.3 Verde urbano

**Descrizione:** comprende l'insieme delle aree facenti capo al verde in ambito urbano, normalmente impiegate per giardini o parchi, sia pubblici che privati. Costituiscono aree di permeabilità ecologica all'interno dei nuclei edificati. La gestione del verde urbano richiede approcci multipli, di tipo prettamente agronomico e paesistico-architettonico, oltre che ecologico. In questa sede si indicano le misure di tipo ecologico volte all'incremento del grado di biodiversità dei popolamenti arborei urbani.

#### Obiettivi:

- Incremento della biodiversità in ambito urbano;

#### Raccomandazioni/indicazioni:

- E' perseguito il generale intento di costituire (o ricostituire) un verde urbano di qualità, realizzato con specie idonee entro contesti idonei. Ogni nuova realizzazione tiene conto delle esigenze ecologiche, agronomiche e paesaggistiche delle specie messe a dimora, con particolare attenzione agli spazi per la crescita di chiome ed apparati radicali.
- Il **nuovo verde urbano è realizzato anche allo scopo di favorire le connessioni verso il tessuto agricolo**, mediante aree realizzate con criteri di tipo naturalistico alternando spazi per la fruizione tradizionale a zone semi-naturali con funzione di rifugio, filtro, ecc.
- E' incentivata la realizzazione di orti periurbani, da localizzarsi in zone agricole marginali, sottoutilizzate o dismesse.

#### Prescrizioni:

- E' vietata la piantumazione di specie arboree elencate nella lista nera di Regione Lombardia, e qui riportata (D.G.R. 8/7736 del 2008 – Allegato E):

*Nome scientifico* Nome comune

*Acer negundo* Acero negundo

*Ailanthus altissima* Ailanto

*Ambrosia artemisiifolia* Ambrosia con foglie di artemisia

*Amorpha fruticosa* Amorfa cespugliosa  
*Artemisia verlotiorum* Artemisia dei fratelli Verlot  
*Bidens frondosa* Bidente foglioso  
*Buddleja davidii* Buddleja di David  
*Elodea michaux* Peste d'acqua  
*Helianthus tuberosus* Topinambur  
*Humulus japonicus* Luppolo giapponese  
*Lonicera japonica* Caprifoglio giapponese  
*Ludwigia grandiflora* Ludwigia a grandi fiori  
*Nelumbo nucifera* Fior di loto  
*Pinus nigra* Pino nero  
*Prunus serotina* Ciliegio tardivo  
*Pueraria lobata* Pueraria irsuta  
*Quercus rubra* Quercia rossa  
*Fallopia adanson* Poligono giapponese  
*Robinia pseudacacia* Robinia  
*Sicyos angulatus* Sicios angoloso  
*Solidago canadensis* Verga d'oro del Canada  
*Solidago gigantea* Verga d'oro maggiore

#### **3.7.4 Aree agricole**

**Descrizione** le aree agricole in genere, ed in particolare le aree agricole non comprese in altri temi della REC, vengono gestite secondo gli obiettivi e le finalità del PTCP per i relativi ambiti, favorendo la tutela ed il potenziamento degli elementi verdi esistenti, unitamente alle misure di attenzione progettuale previste dal PTCP per le nuove opere. Comprendono in massima parte l'elemento della "matrice" individuato all'interno dello schema di Rete Ecologica Comunale. Ad integrazione della disciplina prevista dal PTCP (interamente recepita all'interno del presente Studio) per i seguenti ambiti:

- Art. 48 NTA – Ambito per la ricostituzione polivalente dell'agroecosistema;
- Art. 44 NTA –Ambiti ad elevato valore naturalistico;
- Art. 47 NTA – Corridoi ecologici primari bassa/media antropizzazione;
- Art. 49 NTA – Ambito dei fontanili.

vengono indicate le seguenti ulteriori prescrizioni.

**Prescrizioni:**

1. E' consentita la realizzazione di recinzioni solo per la delimitazione di edifici residenziali o produttivi, oltre che per colture specializzate in genere;
2. Tutte le recinzioni sono dimensionate al fine di consentire lo spostamento della fauna selvatica. A tal fine si applica una maglia larga (20 x 20 cm).
3. Sono oggetto di tutela gli alberi isolati, i filari, le siepi campestri e tutte le formazioni vegetazionali presenti nel tessuto agricolo (es. macchie boscate).
4. E' vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purchè realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale.
5. Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiari) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili. Alla trasformazione si accompagna un atto di impegno alla manutenzione triennale della nuova formazione.
6. La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. E' vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti. Al fine di limitare la diffusione del "cancro colorato del platano" sono vietate le operazioni di capitozzatura e del taglio ceduo raso di soggetti sani della suddetta specie. Per i soggetti sospetti infetti dovrà essere rispettata la procedura prevista dalla normativa nazionale (decreto 3 settembre 1987, n. 412).
7. E' vietata la impermeabilizzazione delle strade agricole, le quali devono restare in fondo naturale.

#### 4 DISCIPLINA ECOLOGICA PER LA MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PER LE TRASFORMAZIONI IN GENERE

**Descrizione:** il presente articolo si applica a tutte le previsioni di trasformazione soggette a convenzione (P.A., P.D.C. convenzionati e procedure particolari di variante) che comportano trasformazione di suolo agricolo o naturale (c.d. "suolo libero" ai sensi della carta del consumo di suolo) suolo), nonché alle ulteriori trasformazioni, non comprese entro ADT, in grado di incidere sull'assetto paesistico comunale come impianti, infrastrutture, servizi. Tali ambiti sono assoggettati ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di **interventi mitigativi** per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse. Le modalità tecniche per la mitigazione sono indicate entro la singola scheda di piano, in termini di interventi a verde e/o di fruizione ecologica. Oltre alla mitigazione, vengono individuate misure **compensative** a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate, da selezionarsi all'interno delle azioni descritte all'interno della relazione descrittiva del progetto di Rete Ecologica Comunale.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione proporre ai richiedenti differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.<sup>2</sup>

**Raccomandazioni/indicazioni:** /

**Prescrizioni:**

1. Le previsioni di trasformazione sopra definite sono preventivamente valutate al fine di non interferire con elementi della rete ecologica comunale, intesa quale sistema integrato di elementi naturali e naturaliformi indispensabili per il mantenimento di adeguati livelli di complessità ecosistemica.
2. Le edificazioni sono accompagnate da sistemi mitigativi mediante opere a verde, declinati in base alle caratteristiche del lotto da trasformare e delle opere da realizzare, nonché secondo le funzioni assegnate al verde. Il verde è dimensionato anche allo

---

<sup>2</sup> A titolo di esempio, sono ammissibili anche interventi a carico del verde urbano, purché la finalità non sia la mera manutenzione del verde ornamentale ma la costituzione (o riqualificazione) di nuove unità ambientali urbane caratterizzate da elevata complessità.

scopo di creare connessioni con i sistemi verdi naturali o urbani esistenti, e secondo criteri di adeguatezza al contesto ecologico e paesistico.

3. Il verde privato (giardini) è collocato in modo da creare un margine ben raccordato tra l'edificato e le aree agricole o naturali contermini, anche al fine di concorrere alla riqualificazione delle aree agricole di margine.
4. Le aree di trasformazione sono accompagnate da accorgimenti tecnologici per il drenaggio urbano sostenibile mediante sistemi di raccolta e infiltrazione delle acque. Tra questi trovano applicazione tecnologie quali **rain garden, trincee drenanti verdi, pavimentazioni drenanti tipo erbablock, tetti verdi, ecc.** A tal fine si veda quanto riportato al paragrafo 3.5 in tema di soluzioni e modalità da adottarsi.
5. Le acque meteoriche sono, laddove tecnicamente possibile, collettate ed avviate verso sistemi di accumulo temporaneo, ai fini di un riutilizzo per bagnatura di parchi e giardini.
6. Eventuali nuove edificazioni in aree non servite da pubblica fognatura (es. stalle, residenze agricole, ecc.) adottano sistemi di trattamento delle acque reflue mediante sistemi di fitodepurazione, opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti da servire.
7. Per quanto riguarda i servizi pubblici (parcheggi, piazzali, aree di sosta e stoccaggio in genere, ecc.) questi dovranno essere pavimentati con tecnologia drenante, laddove tecnicamente possibile, con soluzioni quali ghiaia, terre stabilizzate, pavimentazioni drenanti (**piastre in plastica rinverditata, erbablock, ecc.**). Le aree sono altresì assoggettate a piantumazione di mitigazione e inserimento ambientale, realizzate con specie di tipo autoctono.
8. **Gli ambiti di trasformazione sopra descritti sono assoggettati a compensazione in proporzione al valore ecologico (B.T.C.) assegnato a ciascun Ambito.** Ad ogni Ambito di Trasformazione viene assegnato un valore ecologico mediante metodologia B.T.C. (Biopotenzialità Territoriale, Ingegnoli 2002, 2003), laddove tale valore è riportato entro la relazione di accompagnamento al progetto di R.E.C. **Il richiedente è tenuto a realizzare un intervento compensativo di valore ecologico pari al valore di B.T.C. assegnato all'ambito, in forma di nuove unità ambientali o riqualificazione di unità ambientali esistenti, fino al raggiungimento del valore di B.T.C. da compensare.** Gli interventi compensativi sono eseguiti prioritariamente entro le zone individuate dalla tavola REC04 – Carta delle azioni per la realizzazione del progetto di R.E.C. e secondo le modalità tecniche illustrate al capitolo 12 della relazione di accompagnamento. E' comunque ammissibile la compensazione in forma di monetizzazione, in misura pari

al valore ecologico dell'ambito soggetto a trasformazione. Tale disponibilità viene spesa dall'Amministrazione per la realizzazione di progetti ecologici coerenti con il progetto di R.E.C. La tabella seguente riporta l'entità della monetizzazione per compensazione da applicarsi per trasformazioni di nuova introduzione:

| <b>Classe BTC</b> | <b>Descrizione</b>                          | <b>Valori di BTC assegnato da scheda d'ambito di PGT</b> | <b>Valore di monetizzazione</b> |
|-------------------|---|--|---------------------------------|
| A                 | Aree industriali, aree prive di vegetazione | < 0,5 Mcal/mq/a  | 0,5 €/mq                        |
| B                 | Sistemi agricoli tecnologici                | 0,5 – 1,5 Mcal/mq/a                                      | 1,0 €/mq                        |
| C                 | Sistemi agricoli seminaturali               | 1,5 – 2,5 Mcal/mq/a                                      | 1,5 €/mq                        |
| D                 | Arbusteti, filari, ecc.                     | 2,5 – 3,5 Mcal/mq/a                                      | 2,0 €/mq                        |
| E                 | Boschi, zone umide                          | > 3,5 Mcal/mq/a  | 3,0 €/mq                        |

*Valori di monetizzazione da destinare a compensazione secondo il valore ecologico dell'area da trasformare (metodologia BTC, Ingegnoli 1993)*

9. La procedura di attribuzione del valore ecologico mediante B.T.C. trova applicazione anche in riferimento ad altre situazioni che potessero comportare trasformazione di suolo naturale o agricolo, quali ad esempio le procedure di SUAP in variante al PGT o previsioni di futura introduzione, purchè in grado di comportare trasformazione di suolo libero. In tal caso il proponente (e/o l'Amministrazione) è tenuto al calcolo del valore ecologico secondo le indicazioni fornite dal progetto di Rete Ecologica Comunale indicate entro la relazione di accompagnamento al progetto di R.E.C. A tal fine si indicano i range di valori da impiegarsi per la determinazione dei valori di compensazione secondo la metodologia adottata dal presente Studio di Rete Ecologica.

| Classi             | Descrizione   | Btc<br>[Mcal/m <sup>3</sup> /a] |
|--------------------|---|---------------------------------|
| A<br>(Bassa)       | Prevalenza di sistemi con sussidio di energia (industrie e infrastrutture, edificato) o a bassa metastabilità (aree nude, affioramenti rocciosi).   | << 0,5                          |
| B<br>(medio-bassa) | Prevalenza di sistemi agricoli-tecnologici (prati e seminativi, edificato sparso), ecotopi naturali degradati o dotati di media resilienza (incolti erbacei, arbusteti radi, corridoi fluviali privi di vegetazione arborea). | 0,5 - 1,5                       |
| C<br>(media)       | Prevalenza di sistemi agricoli seminaturali (seminativi erborati, frutteti, vigneti, siepi) a media resistenza di metastabilità.  | 1,5 - 2,5                       |
| D<br>(medio-alta)  | Prevalenza di ecotopi naturali a media resistenza e metastabilità (arbusteti paraclimacici, vegetazione pioniera), filari, verde urbano, rimboschimenti, impianti da arboricoltura da legno, pioppeti.                        | 2,5 - 3,5                       |
| E<br>(alta)        | Prevalenza di ecotopi senza sussidio di energia, seminaturali (boschi cedui) o naturali ad alta resistenza e metastabilità: boschi del piano basale e submontano, zone umide.   | >> 3,5                          |

*Classi di BTC per i differenti ecosistemi (Ingegnoli, 1993)*

10. La realizzazione degli interventi compensativi che preveda l'impiego di specie vegetali deve rifarsi all'abaco delle specie indicate all'interno della relazione di accompagnamento alla REC. La progettazione di nuovi elementi verdi (areali o lineari) deve essere sempre orientata a criteri di diversificazione e arricchimento, mediante impiego di specie arboree, arbustive ed erbacee. I nuovi boschi sono realizzati anche mediante la creazione di spazi inerbiti con funzione ecotonale. Allo stesso modo, la progettazione di elementi lineari (siepi e filari) è orientata alla massima complessità possibile, mediante formazioni pluristratificate e con impiego di specie differenti. Quale orientamento alla progettazione trovano applicazione i manuali tecnici predisposti da Regione Lombardia in materia di buone pratiche ecologiche.



## **ALLEGATO 3 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

| <b>VOCI</b>                                      | <b>ACRONIMO</b> | <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>INCIDENZA URBANISTICA</b> | <b>NOTE ESPLICATIVE</b>  |
|--|-----------------|--|------------------------------|--|
| <b>1 - Superficie territoriale*</b>              | <b>ST</b>       | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  | SI                           |  |
| <b>2 - Superficie fondiaria*</b>                 | <b>SF</b>       | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  | SI                           |  |
| <b>3 - Indice di edificabilità territoriale*</b> | <b>IT</b>       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.   | SI                           | Per superficie si intende la superficie lorda.                           |
| <b>4 - Indice di edificabilità fondiaria*</b>    | <b>IF</b>       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.  | SI                           | Per superficie si intende la superficie lorda.                           |
| <b>5 - Carico urbanistico*</b>                   | <b>CU</b>       | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | SI                           |  |
| <b>6 – Dotazioni Territoriali*</b>               | <b>DT</b>       | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.  | SI                           |  |
| <b>7 - Sedime</b>                                |                 | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.  | NO                           |  |
| <b>8 - Superficie coperta*</b>                   | <b>SCOP</b>     | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.  | SI                           | Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. |

|                                     |                |  |    |   |
|-------------------------------------|----------------|--|----|---|
| <b>9 - Superficie permeabile*</b>   | <b>SP</b>      | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.  | SI |   |
| <b>10 - Indice di permeabilità*</b> | <b>IPT/IPF</b> | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).   | SI |   |
| <b>11 - Indice di copertura*</b>    | <b>IC</b>      | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.  | SI |   |
| <b>12 - Superficie totale*</b>      | <b>STOT</b>    | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.  | SI |   |
| <b>13 - Superficie lorda*</b>       | <b>SL</b>      | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.   | SI |   |
| <b>14 - Superficie utile*</b>       | <b>SU</b>      | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.  | SI |   |
| <b>15 - Superficie accessoria*</b>  | <b>SA</b>      | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>· i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>· le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>· le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>· i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza</li> </ul> | SI | Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune. |

|                                      |             |  |    |  |
|--------------------------------------|-------------|--|----|--|
|                                      |             | <p>pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>· spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>· i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>· i volumi tecnici e le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul> |    |  |
| <b>16 - Superficie complessiva*</b>  | <b>SC</b>   | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).   | SI |  |
| <b>17 - Superficie calpestabile*</b> | <b>SCAL</b> | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).  | SI | Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. |
| <b>18 - Sagoma</b>                   |             | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad  | NO |  |

|   |           |  |    |   |
|---|-----------|--|----|---|
|   |           | assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.  |    |   |
| <b>19 - Volume totale o volumetria-complessiva*</b> | <b>VT</b> | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.  | SI |   |
| <b>20 - Piano fuori terra</b>                       |           | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.   | NO |   |
| <b>21 - Piano seminterrato</b>                      |           | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. | NO | Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017. |
| <b>22 - Piano interrato</b>                         |           | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.   | NO |   |
| <b>23 - Sottotetto</b>                              |           | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.  | NO |   |
| <b>24 - Soppalco</b>                                |           | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.  | NO |   |
| <b>25 - Numero dei piani</b>                        |           | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).   | NO |   |
| <b>26 - Altezza lorda</b>                           |           | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.<br>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.                     | NO |   |
| <b>27 - Altezza del fronte</b>                      |           | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:   | NO |   |

|                                    |  |  |    |   |
|------------------------------------|--|--|----|---|
|                                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul> |    |   |
| <b>28 - Altezza dell'edificio*</b> |  | Altezza massima tra quella dei vari fronti.  | SI |   |
| <b>29 - Altezza utile</b>          |  | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.   | NO |   |
| <b>30 - Distanze</b>               |  | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.  | NO | Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. |
| <b>31 - Volume tecnico</b>         |  | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).  | NO |   |
| <b>32 - Edificio</b>               |  | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto,   | NO |   |

|                                   |  |   |    |   |
|-----------------------------------|--|---|----|---|
|                                   |  | funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.  |    |   |
| <b>33 - Edificio Unifamiliare</b> |  | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. | NO |   |
| <b>34 - Pertinenza</b>            |  | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.   | NO |   |
| <b>35 - Balcone</b>               |  | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.   | NO |   |
| <b>36 - Ballatoio</b>             |  | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.  | NO |   |
| <b>37 - Loggia/Loggiato</b>       |  | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.   | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| <b>38 - Pensilina</b>             |  | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.   | NO |   |
| <b>39 - Portico/Porticato</b>     |  | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.   | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| <b>40 - Terrazza</b>              |  | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.   | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |

|  |           |   |    |                          |
|--|-----------|---|----|--------------------------|
| <b>41 - Tettoia</b>  |           | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                     | NO |                          |
| <b>42 - Veranda</b>  |           | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO |                          |
| <b>43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento</b> |           | Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.   | NO | <b>Nuova definizione</b> |
| <b>44 – Altezza urbanistica *</b>                            | <b>AU</b> | Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.   | SI | <b>Nuova definizione</b> |
| <b>45 – Volume urbanistico *</b>                             | <b>VU</b> | Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.  | SI | <b>Nuova definizione</b> |