



# Piano di Governo del Territorio PGT

## PGT

### Disciplina normativa generale | PGT\_02

Attività di ricerca a supporto della redazione del PGT e della VAS

**Dip. di Architettura e Studi Urbani | DASTU**  
**Politecnico di Milano**



**Responsabili Scientifici DASTU**

Andrea Arcidiacono

Laura Poglioni

**Struttura operativa e di ricerca**

Silvia Ronchi, Stefano Salata, Athos Brenna,

Silvia Restelli, Viviana di Martino, Federico Jardini,

con la consulenza di Alessandro Trevisan

**Comune di Rescaldina**

**Sindaco**

Michele Cattaneo

**Segretario comunale**

Michele Panariello

**Assessore all'Urbanistica**

Marianna Laino

**Ufficio di piano**

*Dirigente Struttura Tecnica*

Stefano Codari

Fabio Rinaldi, Marina Svanera,  
Nadia Della Bella, Jacopo Sponga

**Attività di partecipazione**

**ABCittà**

Simone Puttin, Cristian Zanelli

**Consulenza giuridica**

Lorenzo Spallino

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Autorità procedente**

Stefano Codari

**Autorità competente**

Francesco di Gironimo



## INDICE GENERALE

### TITOLO I GENERALITA'

<b>Art. 1</b>	Principi e finalità del PGT	pag	4
<b>Art. 2</b>	Ambito di applicazione ed efficacia del PGT	pag	4
<b>Art. 3</b>	Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie	pag	5
<b>Art. 4</b>	Atti ed elaborati costituenti il PGT	pag	5

### TITOLO II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI: DEFINIZIONI E NORME GENERALI

<b>Art. 5</b>	Parametri urbanistici, edilizi e ambientali	pag	7
<b>Art. 6</b>	Indici urbanistici e edilizi	pag	11
<b>Art. 7</b>	Distanze	pag	12
<b>Art. 8</b>	Aree di pertinenza	pag	14
<b>Art. 9</b>	Utilizzazione degli indici	pag	15

### TITOLO III USI DEL TERRITORIO

<b>Art. 10</b>	Criteri generali relativi agli usi del territorio: destinazioni principali e usi non consentiti	pag	16
<b>Art. 11</b>	Dotazione minima di parcheggi pertinenziali	pag	16
<b>Art. 12</b>	Usi del territorio e classificazione	pag	17
<b>Art. 13</b>	Mutamento della destinazione d'uso e recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag	24

### TITOLO IV CRITERI PAESISTICI, RETE VERDE LOCALE, AMBITI DI RISPETTO E QUALITÀ URBANA

<b>Art. 14</b>	Valutazione d'impatto paesaggistico	pag	27
<b>Art. 15</b>	Rete verde locale Rvl. Principi generali e criteri attuativi	pag	28
<b>Art. 16</b>	Qualità del suolo e tutela ambientale	pag	29
<b>Art. 17</b>	Tutela e sviluppo del verde	pag	29
<b>Art. 18</b>	Ambiti di tutela e rispetto	pag	30
<b>Art. 19</b>	Efficienza energetica degli insediamenti e impianti fotovoltaici	pag	32
<b>Art. 20</b>	Invarianza idraulica, idrogeologica e drenaggio urbano	pag	34

## TITOLO V ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PGT

<b>Art. 21</b>	Modalità di attuazione del PGT e categorie di intervento	pag	35
<b>Art. 22</b>	Intervento urbanistico preventivo	pag	36
<b>Art. 23</b>	Intervento edilizio diretto e convenzionato	pag	36
<b>Art. 24</b>	Il monitoraggio del PGT	pag	37

## TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE

<b>Art. 25</b>	Sistemi territoriali e zone omogenee	pag	39
<b>Art. 26</b>	Uso temporaneo di edifici e di aree: attività commerciali e di servizio su aree pubbliche	pag	40
<b>Art. 27</b>	Aree ed edifici in contrasto con il PGT	pag	40
<b>Art. 28</b>	Deroghe	pag	41
<b>Art. 29</b>	Discordanza tra elaborati e atti del PGT	pag	41

## TITOLO VII ATTI E PIANI DI SETTORE

<b>Art. 30</b>	Criteri generali	pag	42
<b>Art. 31</b>	Componente geologica del PGT	pag	42
<b>Art. 32</b>	Piano di classificazione acustica	pag	42

## ALLEGATI

<b>A. RETE VERDE LOCALE – Catalogo degli interventi</b>	pag	43
---	-----	----

## TITOLO I GENERALITA'

### **Art. 1 Principi e finalità del PGT**

Le disposizioni di cui alla presente Disciplina normativa generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rescaldina (Mi) si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale.

In particolare, i processi di attuazione e gestione del PGT e i contenuti degli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione assumono come principi fondamentali:

- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse e il rispetto dei principi e delle finalità di tutela dell'ambiente enunciate dal D.lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale, e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- la perequazione intesa come omogenea distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- la programmazione e l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in merito ad attrezzature e aree di interesse pubblico e generale;
- la realizzazione degli interventi di miglioramento e di valorizzazione del sistema degli spazi aperti urbani e periurbani, per le componenti fruttive, ambientali, agrarie e paesaggistiche, previsti nel Piano dei Servizi e nel disegno progettuale della Rete verde locale;
- la promozione e il perseguimento di misure di risparmio energetico in tutti gli interventi edilizi e urbanistici disciplinati dal PGT;
- la promozione e il perseguimento di prestazioni di invarianza idraulica ai sensi della disciplina vigente;
- la gestione integrata della attuazione delle previsioni del presente PGT.

### **Art. 2 Ambito di applicazione ed efficacia del PGT**

Il governo del territorio, secondo quanto statuito all'art. 2 della L.r. 12/2005, si attua attraverso gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, di livello regionale e provinciale, e attraverso la strumentazione urbanistica costituita dai Piani di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata, nonché attraverso i piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio di Rescaldina definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

Le presenti disposizioni normative costituiscono un riferimento per tutti gli atti del PGT e per tutte le trasformazioni urbanistiche e opere edilizie per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessaria l'acquisizione di un idoneo titolo abilitativo.

La formulazione unica delle disposizioni generali ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Nel caso di eventuali difformità o situazioni di contrasto tra le normative del PGT, nei suoi differenti atti costitutivi, e le disposizioni del Regolamento edilizio vigente, le prime (PGT) hanno carattere di prevalenza.

I piani urbanistici attuativi, così come i permessi di costruire soggetti a "concessione convenzionata", vigenti alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore, nei modi e nei termini di convenzione e di legge, e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio. Tutti i provvedimenti abilitativi per opere edilizie rilasciati o aventi efficacia giuridica in data antecedente l'adozione del PGT rimangono validi sino alla scadenza prevista dalla legislazione urbanistica vigente, nonché sino al termine indicato dalle eventuali convenzioni urbanistiche sottoscritte. Decorso i termini di cui sopra non è possibile rilasciare o rendere efficaci nuovi provvedimenti in attuazione della precedente normativa.

### **Art. 3 Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista e consentita dal presente Piano di Governo del Territorio, partecipa agli oneri di urbanizzazione a essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge ovvero nelle forme e modalità definite nei diversi atti di pianificazione e programmazione.

L'esecuzione di opere è subordinata, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia di titoli abilitativi alla attività edilizia, al Permesso di costruire ovvero alla Denuncia di inizio attività (Dia) e alla Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di Permesso di costruire, della Dia o della Scia. La valutazione della effettiva e piena conformità alla strumentazione urbanistica vigente, fatto salvo comunque il regime di salvaguardia previsto dalla legislazione in materia, avviene nei casi di Denuncia di inizio attività, alla data di efficacia giuridica della Dia stessa.

### **Art. 4 Atti ed elaborati costituenti il PGT**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti atti e dai relativi elaborati, come di seguito elencato:

#### **4.1 Quadro ricognitivo (QR) e Quadro conoscitivo alla scala locale (QC)**

<b>QR_01</b>	Inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni sovra locali	scala	1:25.000
--------------	--	-------	----------

	<b>QR_02</b>	Mosaico dei PGT	scala	1:25.000
	<b>QR_03</b>	Vincoli ricognitivi	scala	1: 5.000
	<b>QR_04</b>	Istanze dei cittadini	scala	1: 5.000
	<b>QC_01</b>	Uso del suolo	scala	1: 5000
	<b>QC_02</b>	Servizi esistenti pubblici e di interesse generale	scala	1: 5000
	<b>QC_03a</b>	Accessibilità, qualità e dotazioni degli spazi aperti pubblici e delle connessioni	scala	1:5.000
	<b>QC_03b</b>	Spazi e attrezzature commerciali e di interesse generale, Rescalda e Rescaldina	scala	1: 5.000
	<b>QC_04</b>	Evoluzione insediativa e crescita urbana in serie storica	scala	1: 5.000
	<b>QC_05a</b>	Carta del consumo di suolo. Stato di fatto e diritto dei suoli sulla base delle previsioni del PGT vigente	scala	1: 5.000
	<b>QC_05b</b>	Carta del consumo di suolo. Qualità dei suoli liberi	scala	1: 5.000
	<b>QC_06</b>	Valori paesaggistici e del degrado	scala	1: 5.000
	<b>QC_07</b>	Carta dei valori e dei caratteri dei suoli	scala	1: 5.000
	<b>QC_08</b>	Stato di attuazione del PGT 2012	scala	1: 5.000
	<b>QC_QR</b>	Relazione		
<b>4.2</b>	<b>Documento di Piano (DP)</b>			
	<b>DP_01</b>	Struttura e azioni strategiche	scala	1:5.000
	<b>DP_02</b>	Rete Verde locale	scala	1:5.000
	<b>DP_03</b>	Carta del paesaggio locale	scala	1:5.000
	<b>DP_04</b>	Indirizzi normativi		
<b>4.3</b>	<b>Piano delle Regole (PdR)</b>			
	<b>PdR_01</b>	Disciplina degli usi del suolo	scala	1:2.000
	<b>PdR_02</b>	Norme di attuazione		
	<b>PdR_03</b>	Carta della sensibilità paesistica	scala	1:5.000
<b>4.4</b>	<b>Piano dei Servizi (PdS)</b>			
	<b>PdS_01</b>	Disciplina per il sistema dei servizi e per il sistema della mobilità	scala	1:2.000
	<b>PdS_02</b>	Norme di attuazione		
	<b>PdS_03</b>	Linee guida per il progetto della mobilità lenta		
<b>4.5</b>	<b>Documenti Generali e di Sintesi del PGT</b>			
	<b>PGT_01</b>	Sintesi delle previsioni di piano	scala	1:5.000
	<b>PGT_02</b>	Disciplina normativa generale		
	<b>PGT_03</b>	Relazione		

#### Allegati

- A. Rete verde locale (Rvl)**
- B. Studio geologico**
- C. Piano di classificazione acustica**

## TITOLO II

# PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI: DEFINIZIONI E NORME GENERALI

### Art. 5 Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Per tutti gli atti costitutivi del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), nonché per gli strumenti attuativi delle previsioni di governo del territorio (Piani Attuativi ordinari e atti di programmazione negoziale) i processi di urbanizzazione, trasformazione, riqualificazione urbanistica e ambientale fanno riferimento e risultano regolati dai parametri urbanistici, edilizi e ambientali di seguito specificati.

#### 5.1 St - superficie territoriale (ha)

Questo parametro è riferito all'area con destinazione omogenea di zona, oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento preventivo (Piano attuativo o atto di programmazione negoziale). La superficie territoriale (St) è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

#### 5.2 Sf - superficie fondiaria (m<sup>2</sup>)

Questo parametro è riferito alle aree a destinazione omogenea di zona destinata all'uso edificatorio, sulla quale il PGT si attua mediante intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.

Nelle Aree di trasformazione la superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della superficie territoriale St detratta la superficie di cessione Ce, come di seguito definita.

#### 5.3 Ce - superficie di cessione o di asservimento perpetuo a uso pubblico (m<sup>2</sup>)

Questo parametro è riferito alla superficie interna alle Aree di trasformazione, comprensiva della superficie per dotazioni territoriali Dt.

#### 5.4 Dt - Dotazioni territoriali (m<sup>2</sup>)

Questo parametro è riferito all'area per infrastrutture per la mobilità, verde e servizi di interesse generale, di competenza dell'intervento, comprensiva della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria U2 e di una parte della superficie per le opere di urbanizzazione primaria U1 - punto a) piazze al servizio degli insediamenti; punto b) percorsi pedonali e ciclopeditoni; punto c) spazi di sosta e parcheggio pubblico - come di seguito definite ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847.

#### 5.5 U1 - superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate a servizi e opere, che risultano necessario completamento all'edificazione. Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni risultano:

- a) strade e piazze al servizio degli insediamenti
- b) percorsi pedonali e ciclopeditoni
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono



- e) pubblica illuminazione
- f) spazi di verde attrezzato

#### 5.6 U2 – superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, assistenziali, ricreative, etc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

#### 5.7 Slp – superficie lorda di pavimento (m<sup>2</sup>)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, al lordo: di tutte le murature, interne e perimetrali, queste ultime da computarsi, salvo che nei casi di cui al capoverso successivo, con una profondità di 0,30 metri; degli elementi aggettanti o "bow window"; dei piani interrati e seminterrati, nonché dei sottotetti, qualora abitabili. Sono inoltre comprese le parti di fabbricato interrate a uso non residenziale la cui altezza netta interna sia superiore a 2,40 metri.

Laddove sussistano le condizioni prestazionali dell'involucro edilizio previste dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico la muratura perimetrali non verranno computate nella Slp.

Dal computo della Slp sono esclusi:

- a) le scale di accesso di uso comune per gli edifici plurifamiliari, i vani ascensore e i cavedi per gli impianti tecnici;
- b) i porticati pubblici e di uso pubblico;
- c) i porticati privati di edifici prevalentemente ad uso residenziale, aperti almeno su due lati e fino a una superficie non superiore al 20% della Sc totale. Nel caso in cui le superfici private porticate risultino complessivamente maggiori al 20% della Sc totale verrà computata come Slp la sola quota eccedente;
- d) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie;
- e) i seminterrati, ove non emergano dal piano convenzionale più di 0,70 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e comunque con un'altezza massima interna non superiore a 2,40 metri;
- f) i sottotetti sottostanti le falde inclinate del tetto, la cui struttura interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di 1,00 metro e al colmo la quota di 2,40 metri; deve intendersi come gronda di riferimento la gronda più alta del sottotetto, compresa quella prevista per la realizzazione di squarci nella copertura finalizzati alla realizzazione di terrazzi e/o terrazzi a pozzo;
- g) i balconi, le terrazze, i ballatoi di accesso, le logge e porticati chiusi al massimo su tre lati, rientranti e/o sporgenti dal muro perimetrale per una profondità complessiva non superiore a 2,00 metri. Nel caso di rientri e/o aggetti complessivamente maggiori di 2,00 metri verrà computata come Slp la sola quota eccedente;

- h) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi e assimilabili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a 2,40 metri; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto e);
- i) gli spazi strettamente funzionali alla realizzazione di sistemi solari passivi, fino ad una superficie non superiore al 10% della Slp delle singole unità abitative realizzate e comunque non oltre 10 m<sup>2</sup>.
- j) i locali e gli spazi per il ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e accesso, nei limiti delle quote fissate agli artt. 11 e 12 della presente Disciplina normativa generale, o anche oltre i suddetti limiti nel caso di asservimento pertinenziale con atto registrato e trascritto, fino a un limite di 3 posti auto per unità immobiliare, qualora:
  - siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna netta non sia superiore a 2,40 metri ovvero a 2,70 metri nel caso siano pertinenziali a edifici a uso commerciale o produttivo;
  - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto e);
  - oppure se fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza netta non superiore a 2,40 metri, nel caso di coperture piane, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, ovvero, nel caso di coperture a falda, un'altezza non superiore a 2,70 metri, misurata al colmo esterno della copertura. Nel caso di interventi all'interno delle Aree di trasformazione, ovvero nel caso di tutti gli interventi di nuova costruzione, questa facoltà è subordinata alla realizzazione del locale per il ricovero dell'autovettura in adiacenza al corpo dell'edificio principale. Questa facoltà è invece esclusa per interventi all'interno della Città storica di cui al Capo I della disciplina normativa PdR\_02 del Piano delle Regole;
- k) le scale di sicurezza antincendio esterne e aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- l) le cabine elettriche e del gas;
- m) i manufatti pertinenziali di tipo stabile quali spazi destinati alla raccolta/conferimento dei rifiuti, gazebo, depositi per attrezzi (fino a un massimo di 6 m<sup>2</sup> di superficie per unità immobiliare e un'altezza massima di 2,20 metri misurata al colmo di copertura), pergolati e altri elementi assimilabili di arredo del giardino.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della Slp ogni impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della Slp totale autorizzata.

Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della Slp gli impianti igienici e tecnologici e i locali di sgombero al servizio dell'attività svolta, purché interrati, o seminterrati ove non emergano dal piano convenzionale più di 0,70 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e con un'altezza interna non superiore a 2,40 metri, e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della Slp totale autorizzata.

In tutte le zone destinate ad attività produttive, esistenti e di progetto, sono inoltre escluse dal computo della Slp le tettoie a sbalzo per un massimo di 2 metri.

Per la determinazione del piano convenzionale si applicano le modalità di misurazione previste al comma 5.10.

### 5.8 Sc – superficie coperta (m<sup>2</sup>)

Questo parametro esprime l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e i portici, calcolati al filo esterno dei pilastri.

Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili, fino ad uno sbalzo massimo di 1,50 metri dal filo esterno del muro perimetrale. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, verrà computata come superficie coperta (Sc) la sola quota eccedente.

Non vengono computati come superficie coperta (Sc):

- i locali per il ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate agli artt. 11 e 12 della presente Disciplina normativa generale, oppure anche oltre i suddetti limiti, nel caso di asservimento pertinenziale con atto registrato e trascritto, fino ad un limite di 3 posti auto per unità immobiliare;
- le superfici destinate ai sistemi solari passivi che abbiano una dimensione non superiore al 10% della SIp delle singole unità abitative realizzate e comunque non oltre 10 m<sup>2</sup>;
- i manufatti pertinenziali di tipo stabile quali spazi destinati alla raccolta/conferimento dei rifiuti, gazebo, depositi per attrezzi (fino a un massimo di 6 m<sup>2</sup> di superficie per unità immobiliare e un'altezza massima di 2,20 metri misurata al colmo di copertura), pergolati e altri elementi assimilabili di arredo del giardino.

### 5.9 Sp – superficie permeabile scoperta (%)

Questo parametro esprime la quota di superficie permeabile, scoperta e drenante, naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, relativa alla superficie fondiaria Sf di ciascuna zona. Tale superficie, permeabile all'acqua piovana, non deve peraltro configurarsi come superficie perdente di qualsiasi scarico diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive. Le quote minime indicate all'interno di ogni zona urbanistica vanno intese in senso prescrittivo per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e demolizione e ricostruzione su lotti ineditati. Nei casi di interventi su lotti già edificati le quote eccedenti i minimi disciplinati dal "Regolamento locale di igiene" si intendono come orientative.

Nel calcolo della superficie permeabile scoperta e drenante possono essere computate, per una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta, le superfici pavimentate con massetti autobloccanti, comunque non adibite a posto auto, da computare esclusivamente per la reale capacità drenante. La quota restante dovrà in tal caso essere obbligatoriamente di tipo drenante profondo, da sistemare preferibilmente a verde.

### 5.10 H – altezza massima degli edifici (m)

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata sul prospetto più alto, dal piano convenzionale (quota zero), come di seguito specificato, che dovrà sempre essere indicato e individuato nei progetti, al punto di intersezione, misurato internamente, tra il muro in elevazione e il solaio di copertura. Nel caso di coperture a falde con inclinazione superiore al 40%, l'altezza si misura sul prospetto più alto, dal piano convenzionale al colmo esterno.

*Piano convenzionale*

Su vie o su terreni pianeggianti, per piano convenzionale si intende:

- a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- b) il colmo stradale o – se presente – il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;

- c) ove vi siano più strade esistenti adiacenti, si fa riferimento alla più bassa delle quote individuata a norma della precedente lettera b).

Su vie o su terreni in pendenza come piano convenzionale si intende:

- a) la quota media dell'originario piano di campagna ove non vi siano strade in adiacenza al lotto o nel caso di edifici realizzati all'interno del lotto oltre 14 metri dal ciglio stradale;
- b) la quota dal colmo stradale o – se presente – del piano di calpestio del marciapiede, misurata al punto medio della facciata più alta, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione.

Si considera come adiacente la strada che – con la sua sede o i suoi accessori – confina con il lotto o con parte di esso.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

#### **5.11 V – volume dell'edificio (m<sup>3</sup>)**

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, a eccezione dell'ultimo piano abitabile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero, nei casi in cui la copertura sia inclinata, come media ponderata delle altezze.

#### **5.12 Vt – Volume teorico dell'edificio (m<sup>3</sup>)**

Questo parametro, utilizzato limitatamente per il computo degli oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni, è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano, stimata pari a 3,20 metri, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

### **Art. 6 Indici urbanistici ed edilizi**

Per indici urbanistici e edilizi si intendono i massimi valori ammessi dal PGT per l'edificazione nelle diverse zone, in riferimento a specifici parametri urbanistici e edilizi. Gli indici urbanistici ed edilizi vengono di seguito specificati.

#### **6.1 Ut – indice di utilizzazione territoriale (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)**

Questo indice esprime la massima superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni ettaro di superficie territoriale S<sub>t</sub>.

#### **6.2 Uf – indice di utilizzazione fondiaria (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)**

Questo indice esprime la massima superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S<sub>f</sub>.

#### **6.3 Rc – rapporto di copertura (%)**

Questo indice esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta S<sub>c</sub> in rapporto alla superficie fondiaria S<sub>f</sub>.

#### **6.4 Ip – indice di permeabilità (%)**

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile S<sub>p</sub> e la superficie fondiaria S<sub>f</sub>.

## **6.5 A – densità arborea**

Per densità arborea si intende il numero di alberi d’alto fusto, con altezza non inferiore a 1,50 m, da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf con arrotondamento all’unità superiore, secondo quanto specificato negli Indirizzi normativi del DP e dalla Norme di attuazione del PRe e del PS.

## **Art. 7 Distanze**

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nelle diverse zone di piano sono di seguito specificate.

### **7.1 De - distanze tra edifici**

Le distanze tra edifici si misurano a partire dal limite perimetrale di ogni opera esterna e di ogni oggetto superiore a 1,50 metri. La misurazione della distanza minima tra le pareti, sia esistenti che di nuova realizzazione, viene effettuata a squadra e a raggio.

Nelle zone della “Città storica”, di cui all’art. 8 del PdR\_02, nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ancorché comportante demolizione e ricostruzione fedele di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale. Nel caso di interventi di nuova costruzione NC o demolizione e ricostruzione DR è prescritta una distanza minima pari a 10,00 metri, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.

In tutte le zone della “Città consolidata”, di cui al Capo II del PdR\_02, per le nuove edificazioni la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) deve essere pari all’altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 metri.

La norma di cui al punto precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, e, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a 10,00 metri, anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore ai 10,00 metri, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell’altezza dell’edificio più alto, con un minimo di 5,00 metri. È intesa come parete finestrata l’intera facciata di un edificio, anche se provvista di un’unica apertura finestrata.

La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini di proprietà sia inferiore a quella fissata dal successivo comma 7.2, le nuove costruzioni su lotti limitrofi possono essere realizzate, come prescritto, ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di 5,00 metri, e comunque ad una distanza minima di 10,00 metri dal fabbricato preesistente. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti a confine, compresi i locali per il ricovero delle autovetture, la cui fronte, nel caso di coperture piane, non ecceda l’altezza di 2,40 metri misurata al punto più alto dell’intradosso della soletta di copertura, o nel caso di coperture a falda, non ecceda l’altezza di 2,70 metri misurata al colmo esterno, non

sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi fabbricati da edificare su lotti limitrofi.

Nel caso di costruzioni di locali per il ricovero di autovetture, la cui altezza, nel caso di coperture piane, non ecceda i 2,40 metri misurati al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, o nel caso di coperture a falda, non ecceda i 2,70 metri misurati al colmo esterno, è ammessa la costruzione all'interno del lotto o in adiacenza all'edificio principale o ad una distanza non inferiore a 3,00 metri dallo stesso.

## **7.2 Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona**

Tale distanza si misura a squadra e a raggio, a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del limite perimetrale di ogni opera esterna e di ogni oggetto superiore a 1,50 metri dell'edificio, fino al limite di confine o di zona.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di 5,00 metri, fatta eccezione per le fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona. Nelle zone di completamento, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, anche nel caso di locali per il ricovero delle autovetture è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta o annullata fino a 0,00 metri, in caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

La distanza minima degli edifici dai confini di zona può essere ridotta o annullata fino a 0,00 metri nei seguenti casi:

- intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica;
- se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto o nel caso di aree della medesima proprietà;
- se preesiste edificio con pareti in confine, ad eccezione dei casi in cui si tratti di zone destinate a infrastrutture ferroviarie e per la viabilità di cui agli artt. 16, 17 del PdS\_02, o zone per servizi e attrezzature di interesse generale, di cui all'art. 8 del PdS\_02.

Su valutazione dell'Amministrazione comunale è consentita una deroga alla disposizione del capoverso precedente nel caso di aree di proprietà pubblica.

Nel caso di preesistenza di edificio con pareti in confine si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

La distanza minima degli edifici dai confini di zona non può essere ridotta nel caso di edificazione a confine con zone del Sistema agricolo e ambientale, di cui al Titolo III del PRe2.

## **7.3 Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella esistente.

Per i nuovi interventi, le distanze minime tra edifici, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli

edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni, si determinano in applicazione delle norme di cui all'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Nelle zone della "Città storica", di cui all'art. 8 del PdR\_02 e nelle zone della "Città consolidata", di cui agli artt. 11, 12 e 13 del PdR\_02 e nel caso di viabilità a fondo cieco, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 metri indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Possono essere consentite distanze inferiori su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione edilizia, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

Qualora le distanze tra gli edifici, come computate al comma 7.1, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino al raggiungimento della misura corrispondente all'altezza stessa.

#### **7.4 Distanze per interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi**

Per il recupero dei sottotetti a scopi abitativi, ai sensi artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005, che comportano modifiche delle altezze di gronda devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati ai sensi art. 9 D.I. 1444/1968, mentre è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. È altresì ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella già esistente.

Le modalità di misurazione delle distanze sono le medesime di quelle previste ai commi 1, 2 e 3 del presente art. 7.

### **Art. 8 Aree di pertinenza**

È definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione - considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate.

L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi, incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita agli artt. 1 e 2 della L.r. 22/99, in modifica dell'art. 9 della L. n. 122/89.

Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.

In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire, o degli allegati alla Dia o alla Scia.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto, negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza

relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire, o negli allegati alla Dia o alla Scia.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per l'area interessata. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.

Per i fabbricati e i manufatti esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino, alla data di cui sopra, di medesima proprietà del fabbricato.

## **Art. 9 Utilizzazione degli indici**

L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (Ut e Uf) esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata secondo le modalità di cui al precedente art. 8, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

Si intendono, alla adozione del PGT, come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di Slp o volumetria edificabile.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, e nelle Aree di Trasformazione ove puntualmente previsto.

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, si utilizza come parametro equivalente per l'abitante insediabile il valore di 150 m<sup>3</sup> di volume e/o a 50 m<sup>2</sup> di Slp residenziale.



## TITOLO III USI DEL TERRITORIO

### **Art. 10 Criteri generali relativi agli usi del territorio: destinazioni principali e usi non consentiti**

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi del territorio comunale, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso delle zone urbane ed extraurbane, come regolamentate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, e delle Aree di trasformazione, di cui alla specifica disciplina del Documento di Piano.

Relativamente alle prescrizioni interne alle diverse zone territoriali, urbane ed extraurbane statuite dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, e dagli indirizzi normativi per le Aree di trasformazione del Documento di Piano, oltre agli *usi principali* (PdR e PdS), alle *destinazioni funzionali* (DP) e agli *usi non consentiti*, che, laddove indicati, assumono valore prescrittivo, possono essere indicate quantità percentuali minime e/o massime di specifici usi (*usi regolati*), a garanzia di mix funzionale, da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente previste nelle categorie di cui all'articolo successivo, si procede per analogia, valutando l'assimilabilità di tali nuovi usi in base agli effetti prodotti sul territorio e alla dotazione di parcheggi pertinenziali richiesti, che devono essere coerenti e omogenei con gli usi puntualmente ammessi. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta all'Ufficio Tecnico.

Gli elaborati di progetto e i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le espressioni di cui al successivo art. 12, con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT.

### **Art. 11 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali**

In relazione ai singoli usi del territorio, le norme possono prescrivere specifiche quantità di parcheggio pertinenziale da realizzare in misura superiore a quanto prescritto dalla legge nazionale n. 122/89.

Ove non compaia la prescrizione della quantità minima di parcheggio pertinenziale, è fatto comunque obbligo di osservare le quantità previste dall'art. 2, secondo comma, della L. n. 122/89 e s.m.i.

La sistemazione dei parcheggi dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 m<sup>2</sup> di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente nella dimensione di 2,5 metri per 5 metri).

I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nelle quantità minime prescritte nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, nel caso

in cui questa modalità di intervento comporti interventi di demolizione e ricostruzione ancorché fedele.

Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso i parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nelle quantità minime prescritte, in rapporto alle quantità di Slp con nuova destinazione d'uso.

I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nelle costruzioni stesse o in aree di pertinenza dell'edificio, oppure anche su aree che non facciano parte del lotto ai sensi della L.r. 22/99, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto trascritto.

## **Art. 12 Usi del territorio e classificazione**

Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio comunale, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le possibili articolazioni e usi compatibili sono da intendersi ammessi.

### **12.1 Agricolo**

La categoria d'uso "Agricolo" (intesa quale attività primaria ai sensi della L. n. 228/2001), comprende:

- coltivazione e produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività connesse;
- allevamenti familiari;
- allevamenti aziendali;
- agriturismo e fattorie didattiche;
- abitazioni agricole.

Per "Abitazioni agricole" si intendono gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

Pertanto, si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati, secondo quanto previsto all'art. 60 della L.r. 12/2005:

- imprenditori agricoli professionali, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia;
- titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola.

La costruzione di nuovi edifici a uso residenziale ("Abitazioni agricole"), secondo le modalità di cui al comma precedente e nel rispetto degli indici edilizi di zona, è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per "Allevamenti familiari" si intendono gli allevamenti costituiti da un numero massimo complessivo di capi pari a: 10 nel caso di allevamenti di bovini, equini, ovini o caprini; 5 nel caso di allevamenti di suini; 50 nel caso di allevamenti avi-cunicoli.

Per "Allevamenti aziendali" si intendono tutte le tipologie di allevamento con un numero di capi complessivamente maggiore ai limiti di cui al precedente comma, ovvero tutte le tipologie di allevamento, collegate allo sfruttamento del suolo aziendale,

dei suoi prodotti, e collegate alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Per “Agriturismo” si intende:

- servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi (non più di 10 camere e/o per un numero massimo di 20 ospiti al giorno);
- vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti, o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- attività di noleggio - equitazione, etc.;
- organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono consentite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, abbattimento delle barriere architettoniche).

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dalla L.r. 10/2007, che individua le categorie, i livelli di qualificazione e i diversi indirizzi di specializzazione dell'attività stessa.

L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è soggetta alla L.r. n. 12/2005, art. 59 e seguenti (Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

È *compatibile* con l'uso “Agricolo” la vendita dei prodotti di produzione del fondo, alimentari e non alimentari, nell'articolazione d'uso “esercizi di vendita di vicinato” (A1), di cui al successivo comma 12.4. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.r. 12/2005, tale vendita non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali. Permane comunque obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio nel rispetto del grado di tutela degli ambiti, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La produzione zootecnica può essere abbinata alla sola attività di vendita diretta dei prodotti da essa derivati, purché siano garantite le norme d'igiene previste dalla legge. Oltre alla vendita dei prodotti di produzione propria, alimentari e non alimentari, è ammessa la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola, anche non di propria produzione, purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e interessi una superficie di vendita comunque non superiore a 150 m<sup>2</sup>.

Entro i limiti e alle condizioni su citate, tale attività di vendita non comporta cambio di destinazione d'uso. Permane obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

## 12.2 Residenza

La categoria d'uso “Residenza” comprende: le abitazioni, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, pensionati e abitazioni collettive.

Sono *compatibili* con l'uso “Residenza” i servizi di interesse collettivo inseribili nell'edilizia residenziale, quali biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, etc;

All'interno dell'uso “Residenza” è considerato ammissibile la coltivazione di orti, alberi da frutta, e della vite, nonché l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dagli appositi regolamenti edilizi e di igiene.

Per l'uso “Residenza” è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali pari a 10 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>2</sup> di SIp.

### 12.3 Industria e artigianato

La categoria d'uso "Industria e artigianato" comprende tutte le attività volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni (magazzini), alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto.

Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. lgs 334/1999 e s.m.i.).

Sono *compatibili* con l'uso "Industria e artigianato":

- le attività commerciali limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande, direttamente al servizio dell'attività produttiva e comunque per una Slp complessiva non superiore a 300 m<sup>2</sup>;
- gli spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- gli spacci di vendita al dettaglio effettuati direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purché direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali).
- le attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- le attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

La quota di Slp destinata alle attività di cui agli ultimi tre punti del comma precedente, non può superare il 20% della Slp complessiva, esistente e/o di progetto.

È inoltre considerata compatibile la presenza di abitazioni, funzionali alle attività produttive, e destinate esclusivamente al personale di custodia e ai proprietari imprenditori, per una Slp massima complessiva non superiore a 200 m<sup>2</sup>.

La destinazione residenziale connessa all'attività produttiva deve essere accompagnata da atto di vincolo a servizio dell'attività produttiva.

Per l'uso "Industria e artigianato" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali pari a 10 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di Slp.

### 12.4 Commercio

La categoria d'uso "Commercio" comprende tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate nella categoria d'uso "Terziario" (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), di cui al successivo comma 12.5.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua conformazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è da considerare a destinazione "Commercio", anche ai fini degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i disposti di cui all'art. 154 della L.r. n. 6/2010.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività artigianali di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo: le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, e in genere tutte le attività di "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

È facoltà della Pubblica amministrazione prevedere oneri in misura ridotta rispetto alle quote previste per le funzioni commerciali nel caso di interventi di cambio d'uso finalizzate alla realizzazione delle attività di cui al presente comma.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili, e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale "bingo", sale scommesse e simili).

In tutto il territorio comunale di Rescaldina non sono consentite nuove attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi, quali sale giochi, sale bingo, sala scommesse e altre attività assimilate.

Le attività riferite all'uso "Commercio", come individuate ai punti precedenti, sono di seguito classificate secondo le definizioni generali date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia (art. 4 del D. lgs n. 114 del 31.03.98):

- **A1 - Esercizi di vendita di vicinato**

Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare a gravitazione di zona o comunale, con superficie di vendita inferiore a 250 m<sup>2</sup>.

Comprendono:

- a) Esercizi di vicinato alimentare;
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare;
- c) Rivendite di generi di monopolio;
- d) Farmacie;
- e) Impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- f) Lavanderie, attività di acconciatori per uomo e per signora, estetista; autonoleggi e autoscuole, uffici bancari e assicurativi; call center; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a 250 m<sup>2</sup>.

- **A2 - Esercizi pubblici**  
Comprendono: bar, tabaccherie, ristoranti, trattorie, pizzerie, self-service, alberghi e ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui attività di somministrazione di alimenti e bevande, con superficie di esercizio inferiore a 250 m<sup>2</sup>;
- **A3 - Medie strutture di vendita extralimentare**  
Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale. Medie strutture di vendita extralimentare (o prevalente non alimentare), con superficie di vendita tra 250 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup>, che comprendono le seguenti gamme merceologiche:
  - a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita superiore a 250 m<sup>2</sup> e inferiore a 2.500 m<sup>2</sup>.  
*MS-E1* – Fino a 600 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (1° livello);  
*MS-E2* – Da 601 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (2° livello). Questa tipologia è consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale.
  - b) Impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
  - c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
  - d) Gli esercizi pubblici, self-service, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo, sale da ballo; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° livello, inferiori a 600 m<sup>2</sup>.
  - e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- **A4 - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare**  
Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio. Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare, con superficie di vendita tra 250 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup>, che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:
  - a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE):  
*MS-AE1* – Inferiore a 600 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (1° livello);  
*MS-AE2* – Da 601 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (2° livello). Questa tipologia è consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale.
  - b) Centri Commerciali di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare inseriti in una struttura a destinazione specifica:  
*MS-CC1* – Fino a 600 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (1° livello);  
*MS-CC2* – Da 601 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (2° livello). Questa tipologia è consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale.
- **A5 - Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non**  
Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulotte e camper, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a 2.500 m<sup>2</sup>.
- **A6 - Grandi strutture di vendita extralimentare**  
Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale. Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), con superficie di vendita superiore a 2.500 m<sup>2</sup> che comprendono le seguenti gamme merceologiche:
  - a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita

superiore a 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) che abbiano superficie di vendita superiore a 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Gli Esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con superficie di vendita o d'esercizio superiore a 600 m<sup>2</sup> come attività equiparate.

d) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio superiori a 2.500 m<sup>2</sup>.

- **A7 - Grandi strutture di vendita – Centri commerciali**

Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio. Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare, con superficie di vendita oltre i 2.500 m<sup>2</sup> che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare.

b) Centri Commerciali di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare, inseriti in una struttura a destinazione specifica.

c) Comparti Commerciali.

Rispetto alle attività del settore commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio (personale di custodia e proprietari imprenditori) per una Slp complessiva comunque non superiore a 200 m<sup>2</sup>.

L'insediamento di nuove strutture commerciali di categoria A7 "Grandi strutture di vendita e centri commerciali" non è consentito su tutto il territorio comunale di Rescaldina.

Nel caso di interventi di nuova costruzione a destinazione d'uso "Commercio" dovranno essere garantite aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità e nei modi disciplinati all'art. 11 dell'elaborato PdS\_02 "Norme di attuazione".

Nel caso di interventi di ampliamento, la superficie per parcheggi pubblici o di uso pubblico prescritta verrà commisurata alla sola quota di Slp realizzata.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso deve essere reperita in loco almeno una quota pari al 50% della quantità minima prescritta dal PdS da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico, in relazione alla Slp oggetto del cambio di destinazione d'uso; in alternativa potrà essere convenzionata con l'Amministrazione comunale un'area, già destinata a parcheggi pubblici, di dimensione equivalente. La quota restante dovrà essere monetizzata.

Nel caso di interventi all'interno delle Aree di Trasformazione, la quantità di aree da garantire per parcheggi e/o verde, pubblico o di uso pubblico, per attività commerciali di media distribuzione deve ritenersi aggiuntiva rispetto alla superficie minima di cessione Ce prescritta per la specifica categoria di Aree di Trasformazione.

Per tutte le attività relative all'uso "Commercio", ad esclusione delle attività commerciali ed equiparate di cui alla tipologia d'esercizio "A1 – Esercizi di vendita di vicinato" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> di Slp.

Per le attività equiparate alla tipologia d'esercizio "A1 – Esercizi di vendita di vicinato" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 m<sup>2</sup> ogni 15 m<sup>2</sup> di Slp.

## 12.5 Terziario

La categoria d'uso "Terziario" comprende:

- attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali, compresi studi e uffici professionali;
- centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
- centri congressuali.

Nel caso di interventi di mutamento d'uso, ampliamento e di nuova costruzione a destinazione "Terziario" dovranno essere garantite aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale nelle quantità e nei modi di cui 11 dell'elaborato PdS\_02 "Norme di attuazione".

Per tutte le altre attività relative all'uso "Terziario" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>2</sup> di Slp.

## 12.6 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Servizi)

Per servizi pubblici si intendono le aree e le attrezzature di proprietà pubblica gestite, anche indirettamente, dalla Amministrazione pubblica.

Per servizi di interesse pubblico o generale si intendono le aree e le attrezzature che, seppure non di proprietà pubblica o non gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini, nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione o di atto di asservimento, che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico.

Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del PdS e individuate da specifica tavola.

La categoria d'uso "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" (indicata come "Servizi" nei diversi atti del PGT) comprende le seguenti tipologie:

- servizi e attrezzature per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie);
- sedi istituzionali amministrative e uffici pubblici;
- servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi per lo sport e per il tempo libero;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato;
- servizi e attrezzature per l'istruzione superiore (scuole superiori, licei, scuole tecniche, università)
- servizi ospedalieri e sanitari;
- aree a verde (giardini, parchi attrezzati, *rain garden*);
- piste ciclabili in sede propria;
- spazi pubblici pedonali (piazze e percorsi protetti);
- servizi speciali;
- attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- attrezzature cimiteriali.

È ammessa, laddove necessaria allo svolgimento dell'attività di servizio, la presenza di un alloggio, con superficie lorda non superiore a 100 m<sup>2</sup> ad uso esclusivo del personale di custodia.



È in genere compatibile con la categoria “Servizi” la presenza di attività di commerciali al dettaglio e di attività di somministrazione di alimenti e bevande (classi A1 e A2). La Slp massima destinata a tali attività non può essere comunque maggiore a 150 m<sup>2</sup>.

#### **12.7 Mobilità**

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità ciclabile
- attrezzature e stazioni ferroviarie
- stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante

### **Art. 13 Mutamento della destinazione d'uso e recupero dei sottotetti a fini abitativi**

#### **13.1 Mutamento della destinazione d'uso**

È da intendersi per destinazione d'uso di un'area o di un edificio quanto disciplinato all'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni.

Costituisce destinazione d'uso principale quella qualificante e prevalente in termini di superficie lorda di pavimento; è complementare o accessoria oppure compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, rilasciati ai sensi di legge, ovvero indicata nella Denuncia di inizio attività; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie sono soggetti alle modalità di cui all'art. 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni. Il mutamento di destinazione d'uso è comunque sempre soggetto a preventiva comunicazione al Comune.

Per mutamento di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi funzionali. Ai sensi dell'art. 23<sup>ter</sup> del D.p.r. 380/2001 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 a una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

Il mutamento della destinazione d'uso, anche se non accompagnato da opere edilizie, in questi casi è considerato urbanisticamente rilevante ed è soggetto a permesso di costruire oneroso. Resta salvo quanto previsto dal Capo VI, Titolo I, Parte II, della L.r. n.12/2005.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per immobili o parti che siano stati oggetto di intervento tramite Sportello unico attività produttive (Suap).

Ogni mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, dovrà garantire il soddisfacimento degli standard minimi richiesti dal nuovo uso, sulla base e nel rispetto delle quantità minime disciplinate all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (Elaborato PdS\_02), in relazione alle diverse categorie d'uso.

È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote di standard inferiori rispetto a quelle di cui al comma precedente, fino a un minimo pari alla sola quota di standard aggiuntiva dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già connessa alla destinazione d'uso precedente e sulla base di una valutazione motivata del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La valutazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale può essere svolta, a discrezionale giudizio dell'Amministrazione comunale, sia con riferimento all'intero territorio comunale, sia con riferimento all'ambito territoriale omogeneo all'interno del quale si colloca l'intervento. Nei casi di accertata impossibilità al reperimento totale o parziale della quota di standard all'interno dell'area di pertinenza asservita all'immobile oggetto di mutamento di destinazione d'uso, è facoltà dell'Amministrazione accettare la cessione di altra area idonea ed equivalente interna al territorio comunale o richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Ogni mutamento di destinazione d'uso, che non comporti la realizzazione di opere edilizie, dovrà garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi solo nei casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a usi della categoria "Commercio".

È da intendersi mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, ogni modifica degli usi in atto su aree, edifici o unità immobiliari, che siano oggetto di intervento edilizio in un arco di tempo di dieci anni, antecedente o successivo al mutamento d'uso.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, avvenga in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente.

In ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono fatte salve le prescrizioni e le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e successive integrazioni, alla disciplina delle aree regionali protette.

### **13.2 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi avviene nel rispetto degli artt. 63, 64 e 65 della L.r. 12/2005.

È consentito nel tessuto TS della Città storica e nei tessuti prevalentemente residenziali TR1 e TR2 della Città consolidata, secondo le modalità puntualmente indicate nelle norme di attuazione del PdR.

L'esclusione del recupero del sottotetto ai fini abitativi avviene nei seguenti casi:

- per le costruzioni edificate all'interno della Città della trasformazione;

- per gli edifici esistenti in zone territoriali omogenee in cui il PGT non consente la destinazione residenziale;
- per le costruzioni all'interno delle zone in cui è vigente un piano attuativo urbanistico o permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggio pertinenziali nella misura minima di 10 m<sup>2</sup> ogni 15 m<sup>2</sup> di Slp e un massimo di 25 m<sup>2</sup> per ciascuna nuova unità immobiliare, da computare senza intaccare la dotazione di spazi a parcheggi delle abitazioni preesistenti.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere l'obbligo di reperimento dei parcheggi, sarà consentito l'intervento previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per m<sup>2</sup> di spazio per parcheggio da reperire; detto costo corrisponde al 60% dell'importo del costo di costruzione, aggiornato annualmente ai sensi art. 48 L.r. 12/2005.

Per gli interventi di recupero ai fini abitativi del sottotetto la maggiorazione del contributo di costruzione dovuto è da destinare alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

## TITOLO IV

# CRITERI PAESISTICI, RETE VERDE LOCALE, AMBITI DI RISPETTO E QUALITA' URBANA

### Art. 14 Valutazione d'impatto paesaggistico

Ai sensi degli artt. 25 e successivi del PTPR, pubblicato con D.G.R. n.7/11045 del 8.11.2001, nel territorio comunale, a esclusione delle aree paesisticamente già tutelate, secondo le norme del "Codice dei beni culturali" D.lgs. 42/2004, si applicano le disposizioni relative all'esame paesistico di tutti i progetti, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata.

I criteri da applicare nella procedura di autorizzazione paesaggistica sono quelli di cui alla D.G.R. n.7/11045, "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*".

L'esame paesistico dei progetti fa riferimento nello specifico alla sensibilità paesistica dei luoghi e alle qualità del paesaggio, come individuate rispettivamente negli elaborati di progetto PdR\_03 "*Carta della sensibilità paesistica*" e DP\_03 "*Carta del paesaggio locale*", in scala 1:5.000.

L'esame dell'impatto paesistico dei progetti, relativi alle Aree di trasformazione del Documento di Piano, deve tenere conto inoltre delle prescrizioni specifiche in materia paesistica e ambientale dettate, per le singole Aree di trasformazione, dalla disciplina del DP e del PdS, nonché dalle disposizioni puntuali della Valutazione ambientale strategica (VAS).

Particolare attenzione dovrà essere posta agli ambiti di sensibilità "molto alta", "alta" e "media" individuati nell'elaborato PdR\_03 "*Carta della sensibilità paesistica*".

I progetti interessanti tali aree dovranno risultare esaustivi dal punto di vista della rappresentazione del paesaggio locale, che non deve essere inteso come il solo lotto di intervento, ma come contesto più ampio potenzialmente interessato dalla trasformazione. In tal senso costituisce riferimento per la conoscenza del paesaggio alla scala comunale l'elaborato DP\_03 "*Carta del paesaggio locale*", che definisce uno scenario di riferimento e di indirizzo paesaggistico che dovrà essere dettagliata in relazione a ogni specifico intervento, al fine di comprendere i caratteri morfologici, linguistici, stilistici, vedutistici e simbolici della singola area di progetto.

In particolare, laddove l'opera da realizzare interagisca con:

- ambiti interessati da *viabilità di grande visibilità paesaggistica*: occorrerà verificare la possibilità dell'intervento di produrre effetti di intrusione, frammentazione, occlusione del quadro visivo consolidato;
- ambiti interessati da *valore simbolico*: occorrerà valutare le modificazioni introdotte nell'assetto percettivo dei luoghi in considerazione del tipo di attrattiva legata al godimento del luogo;
- ambiti interessati dalla presenza di *manufatti di carattere storico*: occorrerà verificare l'opportunità dell'assonanza o di una motivata dissonanza rispetto ai caratteri tipologici, materici, di colore, costruttivi dell'insediamento storico (urbano o agricolo);
- ambiti interessati dalla presenza di *elementi di carattere naturalistico*: occorrerà valutare le modificazioni apportate alla morfologia, alla compagine vegetale, alla funzionalità ecologica e idraulica.

Le proposte di intervento ricadenti in ambiti di pregio paesaggistico e/o che presentino possibili interferenze con beni storici tutelati o proposti a tutela devono essere sottoposti a una valutazione paesaggistica preventiva a cura dell'UT e della Commissione preposta.

Le richieste di intervento, precedentemente alla presentazione dei progetti ai fini del titolo abilitativo, dovranno essere presentate all'UT.

Tali proposte dovranno essere corredate da una relazione che contenga almeno:

- il rilievo geometrico e/o fotografico dello stato di fatto esteso oltre il lotto di intervento a un contesto significativo;
- la descrizione chiara delle soluzioni progettuali utilizzate;
- l'illustrazione dei possibili impatti sul paesaggio circostante e/o sui beni storici tutelati o proposti, attraverso l'uso di foto-inserimenti dell'opera da realizzare, a partire dal contesto immediato e dai punti più significativi del paesaggio locale;
- la descrizione del contesto paesaggistico esistente, le modifiche introdotte dal progetto e le soluzioni messe in atto per mitigare e compensare gli impatti prodotti.

Tale documentazione è da presentare unitamente alla richiesta del titolo edilizio abilitativo. L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione comunale per il paesaggio, nel rispetto dei regolamenti vigenti e della tempistica assegnata per la conclusione del procedimento in relazione ai diversi tipi di atti abilitativi, ne valuterà la coerenza con gli indirizzi del PGT. Il parere dell'Ufficio Tecnico è vincolante e determinerà effetti anche sull'esito del titolo edilizio abilitativo.

## **Art. 15 Rete verde locale (Rvl). Principi generali e criteri attuativi**

Il disegno della Rete verde locale, così come individuato nell'elaborato DP\_02 in scala 1:5.000, è caratterizzato dal riconoscimento delle vocazioni ecosistemiche rilevate dall'analisi delle distribuzioni dei valori biofisici riferiti ai Servizi ecosistemici. Il progetto della Rvl è direttamente integrato al progetto e alle previsioni del DP, del PdR e del PdS e comprende indirizzi e orientamenti per il mantenimento, la valorizzazione e la riqualificazione degli spazi aperti urbani, periurbani, agricoli e naturali, in relazione alle differenti caratterizzazioni funzionali dei suoli: agricolo-produttiva; ecologico-naturalistica; culturale-ricreativa. Per ciascuna delle tre caratterizzazioni sono suggerite azioni progettuali in relazione ai valori esistenti, alle criticità rilevate e agli obiettivi indicati. Il catalogo delle azioni costituisce l'Allegato A *"Abaco degli interventi di progetto finalizzati alla ricomposizione e strutturazione della Rvl"* della presente disciplina normativa. In tal senso la Rvl costituisce una struttura portante del disegno del piano e ne orienta le strategie operative.

Le singole caratterizzazioni della Rvl hanno in comune il perseguimento di obiettivi che dipendono dalla capacità dei suoli di poter fornire multipli servizi ecosistemici, e prevedono di:

- *Mantenere* il valore ecosistemico attuale costruendo uno scenario di invariante e tutela dei valori ecosistemici (di qualsiasi carattere) che di norma si trovano o in aree libere che già presentano elevati valori ecosistemici (aree esterne al "periurbano") o in aree della città consolidata (in particolare storica) dove i valori ecosistemici a carattere storico-culturale sono rilevanti a causa della concentrazione di immobili di carattere storico o spazi vincolati;
- *Potenziare/valorizzare* il valore ecosistemico presente, alla luce di una analisi del beneficio che tale potenziamento produrrebbe nell'incremento del valore ecosistemico complessivo del territorio comunale in aree che costituiscono l'interfaccia tra l'ambiente rurale e quello urbano della città. Sono le aree periurbane

caratterizzate dalle maggiori pressioni esercitate dal residuo della vigente pianificazione e quelle che negli ultimi anni hanno vissuto i più importanti fenomeni di depauperamento ecosistemico a causa della continua frammentazione e disturbo causato dalle nuove espansioni poste ai margini dell'abitato compatto (per funzioni industriali, residenziali e anche per servizi ed esigenze riferite alla città pubblica);

- *Riqualificare* il valore ecosistemico attualmente degradato o in fase di compromissione in aree strategiche della città per la loro continuità/connettività ecosistemica necessaria allo sviluppo della Rete Verde e per una sua futura ulteriore gestione/espansione. Tale azione è di norma rivolta ad ambiti e aree che presentano criticità o disvalore, ovvero quelle nelle quali sono presenti fenomeni di degrado ambientale o paesaggistico sia dello spazio aperto (agricolo o seminaturale) sia dello spazio costruito.

## **Art. 16 Qualità del suolo e tutela ambientale**

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i progetti di opere pubbliche, da un lato, e dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano a interessare, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali vi siano o siano state insediate attività industriali e/o artigianali o comunque attività che possano aver prodotto effetti sulle matrici ambientali dell'area (ad esempio uso di sostanze chimiche, accumulo e stoccaggio di rifiuti e materiali pericolosi), il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini storiche e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette a indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie a individuare, preliminarmente e preventivamente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono a carico dell'operatore e esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune e all'ARPA competente per territorio.

Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune e ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura di bonifica prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

## **Art. 17 Tutela del verde**

Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, sia privati che pubblici, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento nelle modalità e nei casi di cui ai commi successivi.

Devono essere conservate le alberature esistenti definite di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 metri dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole.

Nei casi di cui al precedente punto, è vietato:

- abbattere, rimuovere, danneggiare, o modificare in modo sostanziale, la struttura e la chioma dell'albero o della siepe;
- modificare la struttura dell'albero e della siepe con potature che vadano oltre la rimonda, intendendo con questo termine esclusivamente l'eliminazione dei rami secchi o deperienti;
- effettuare interventi che comportino l'impermeabilizzazione del terreno;
- procedere a scavi di qualsiasi natura, a una distanza dalla pianta inferiore a dieci volte il diametro del tronco misurato nei modi di cui al secondo capoverso;
- versare su o nel terreno sostanze potenzialmente dannose per le piante;
- danneggiare le radici.

Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso.

Nel caso di giardini o parchi di valore storico, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.

Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate, e le previsioni relative a pavimentazioni, e recinzioni.

Le essenze utilizzate dovranno appartenere prevalentemente alle specie autoctone. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.

I progetti di strade urbane e di quartiere dovranno prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

## **Art. 18 Ambiti di tutela e rispetto**

All'interno degli ambiti di tutela e rispetto vigono particolari limitazioni all'attività edilizia in genere, al fine di tutelare situazioni di particolare interesse pubblico e ambientale. Le disposizioni del presente articolo, in assenza di più restrittive disposizioni legislative, prevalgono su quelle delle altre norme di attuazione.

### **18.1 Ambito di tutela dei pozzi d'acqua**

Gli ambiti di tutela dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato del Quadro Ricognitivo QR\_03 *"Vincoli ricognitivi"* in scala 1:5.000 e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole PdR\_01 *"Disciplina degli usi del suolo"*, in scala 1:2.000 ai sensi del D.lgs. 152/99 che definisce di tutela assoluta l'ambito finalizzato alla totale protezione del punto di sorgente, determinato con raggio di 10 metri dal centro del pozzo. Le costruzioni che si trovano, in tutto o in parte, all'interno di tale ambito possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione, di restauro scientifico, di risanamento conservativo, nonché, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia.

Sulle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto.

Il D.lgs. 152/99 indica, inoltre, un ambito di rispetto, determinato con raggio di 200 metri dal punto di captazione, all'interno del quale sono escluse attività produttive e interventi edilizi che possano comportare un pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

In particolare, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Le fognature sono consentite purché realizzate con i requisiti stabiliti dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti di cui all'elenco del comma precedente, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

## **18.2 Ambito di rispetto cimiteriale**

Gli ambiti di rispetto cimiteriale, individuati con apposita simbologia nell'elaborato del Quadro Ricognitivo QR\_03 *"Vincoli ricognitivi"* in scala 1:5.000 e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole PdR\_01 *"Disciplina degli usi del suolo"* e del Piano dei Servizi PdS\_01 *"Disciplina per il sistema dei servizi e del sistema della mobilità"*, in scala 1:2.000, sono soggetti ai disposti del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 e del D.P.R. 16 settembre 1990, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni. All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di S<sub>lp</sub>, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti



igienici e tecnologici. L'edificabilità ammessa dal PGT nelle aree comprese all'interno di tale ambito potrà essere trasferita su aree contigue con la medesima destinazione di zona.

Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a verde e piantumate.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzati: area a verde attrezzato, piste ciclabili; parcheggi pubblici; viabilità pubblica; cabine di trasformazione elettrica. All'interno dell'ambito di rispetto cimiteriale è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Non sono invece ammessi ampliamenti degli impianti cimiteriali, in relazione alle dimensioni minime dell'ambito di rispetto attuale, salvo un'eventuale traslazione della suddetta fascia di rispetto.

### **18.3 Ambito di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti**

Gli ambiti di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato del Quadro Ricognitivo QR\_03 *"Vincoli ricognitivi"* in scala 1:5.000 e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole PdR\_01 *"Disciplina degli usi del suolo"* e del Piano dei Servizi PdS\_01 *"Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità"*, in scala 1:2.000, sulla base dei dati acquisiti dai rispettivi enti gestori. Per quanto riguarda gli elettrodotti gli enti gestori sono individuati, ai sensi del D.P.C.M. 8.07.2003, come soggetti abilitati a definire l'ampiezza delle fasce di rispetto, misurate secondo le modalità di calcolo definite dal D.lgs 29.05.2008.

In caso di trasformazioni urbanistiche in prossimità di linee elettriche aeree esistenti, e nei casi di progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di ambienti sensibili (aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, luoghi adibiti a permanenze superiori alle quattro ore) devono essere osservate le distanze minime e le disposizioni precauzionali prescritte dalla normativa vigente in materia. L'edificabilità prevista dal PGT all'interno di ambiti che sulla base della verifica di compatibilità del progetto edilizio (art. 4 del D.P.C.M 8.07.2003) risultassero inedificabili potrà essere trasferita su aree contigue con la medesima destinazione di zona.

All'interno degli ambiti di rispetto dei metanodotti ogni intervento è subordinato alla autorizzazione degli enti gestori.

## **Art. 19 Efficienza energetica degli insediamenti e impianti fotovoltaici**

Gli interventi edilizi che introducono accorgimenti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, come da L.r. n. 12/05 e s.m.i., beneficiano degli eventuali incentivi previsti dalle leggi regionali.

Per interventi attuativi nelle Aree di Trasformazione urbanistica che prevedano il miglioramento delle prestazioni energetiche/ambientali degli edifici in termini di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di efficienza degli impianti possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale incentivi e premialità, in coerenza con le normative vigenti, secondo quanto puntualmente disciplinato all'art. 6 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano (Elaborato DP\_02).

### **19.1 Impianti solari termici e fotovoltaici**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La localizzazione degli impianti fotovoltaici deve essere prevalentemente indirizzata su edifici o su aree a destinazione già urbana.

Il piano promuove in generale l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete per la produzione di energia elettrica, per una produzione pari ad almeno il 30% del consumo effettivo.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a cento metri quadrati, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

Sono esclusi dall'applicazione delle prescrizioni di cui al presente comma gli edifici ricadenti nel "Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato PdR\_02). Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

La realizzazione di impianti solari fotovoltaici non integrati (impianti a terra) non è ammessa negli ambiti, individuati nell'elaborato DP\_03 "*Carta del paesaggio locale*", in scala 1:5.000, e di seguito specificati:

- nelle aree soggette a tutela paesistica e ambientale, secondo le norme del D.lgs. 42/2004;
- nelle aree adiacenti ai percorsi di fruibilità visiva, sia di rilevanza provinciale che comunale, per una fascia di rispetto dei tracciati di almeno 200 metri;
- all'interno delle "Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica".

La richiesta di autorizzazione per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra deve comunque prevedere una verifica attenta delle condizioni di contesto, al fine di evitare collocazioni ad elevato rischio di impatto paesaggistico negativo, sia in riferimento alla rilevante e percepibile alterazione dei caratteri cromatici e materici del paesaggio, sia in riferimento ai rischi di compromissione temporanea o permanente dei sistemi di relazione tra le diverse componenti del paesaggio.

La verifica attenta delle condizioni di contesto è volta ad individuare e motivare la migliore localizzazione dell'impianto fotovoltaico, privilegiando il posizionamento degli impianti lungo le principali infrastrutture viabilistiche e ferroviarie che non abbiano valore paesaggistico, all'interno di una fascia di profondità di 50/100 metri.

Per le proposte di posizionamento a terra in aree a destinazione agricola, non di valore paesaggistico, i progetti proposti dovranno perseguire il minimo impatto sul territorio e rispettare le seguenti caratteristiche di progetto:

- a) la destinazione colturale, per quanto possibile dal sistema di produzione dell'energia, dovrà essere mantenuta,

- b) il progetto dovrà prevedere la possibilità della realizzazione di cortine boscate con essenze autoctone intorno all'area dell'intervento, tale da determinare un mascheramento reale dell'impianto realizzato;
- c) il ricorso a criteri di progettualità volti ad ottenere il minor consumo di territorio possibile;
- d) la preferenza alla realizzazione di linee elettriche di collegamento interrate.

Il soggetto proponente è tenuto alla presentazione di una dichiarazione di impegno, sottoscritta dal legale rappresentante, per lo smantellamento e la dismissione dell'impianto al termine dell'esercizio, anche relativamente alle strutture di sostegno, fondazioni e connessioni al suolo.

Per quanto non specificatamente disciplinato dal presente articolo in merito alla autorizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili (impianti fotovoltaici ed eolici) e per la valutazione ambientale degli stessi impianti si rimanda al D.G.R. 25 novembre 2009, n. 8/10622.

## **19.2 Esposizione e soleggiamento degli edifici**

Nei piani attuativi o negli atti di programmazione negoziale relativi alle Aree di Trasformazione, per gli interventi edilizi a destinazione residenziale deve essere garantito ad ogni singolo edificio la migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare.

A tal fine i piani attuativi e i progetti edilizi, devono essere corredati da un apposito studio e da opportune rappresentazioni grafiche relative alla condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici.

## **Art. 20 Invarianza idraulica, idrogeologica e drenaggio urbano**

Tutti gli interventi di: nuova costruzione; ampliamento; ristrutturazione edilizia con aumento di S<sub>lp</sub> o con variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente; demolizione e ricostruzione previsti e realizzati all'interno degli ambiti della "Città consolidata" di cui al Titolo II, Capo II dell'elaborato PdR\_02 "Norme di attuazione" e nella "Città della Trasformazione", di cui all'elaborato DP\_04 "Indirizzi normativi" dovranno garantire, ai sensi della L.r. 4/2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua", e del Regolamento attuativo regionale n.7 del 23 novembre 2017 "Criteri e metodi per il rispetto delle misure di invarianza idraulica, invarianza idrogeologica e drenaggio sostenibile, come di seguito definite, le relative modalità di applicazione e i requisiti minimi richiesti, ai sensi dell'articolo 58 bis della L.r. 12/2005":

- *Invarianza idraulica*: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
- *Invarianza idrologica*: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
- *Drenaggio urbano sostenibile*: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.



## TITOLO V ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PGT

### **Art. 21 Modalità di attuazione del PGT e categorie di intervento**

Il PGT si attua tramite interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata. Nello specifico attuano il PGT: i titoli abilitativi, i titoli abilitativi convenzionati, i piani attuativi comunali, gli atti di programmazione negoziata, i progetti di opere pubbliche.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati e approvati dal Consiglio comunale. Nel caso di permessi di costruire convenzionati, la convenzione è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale. La convenzione è approvata dal Consiglio comunale solo laddove preveda la cessione gratuita al Comune di beni immobili.

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non), nonché i progetti e le relazioni a corredo della denuncia di inizio attività (Dia) o della segnalazione certificata di inizio attività (Scia), definiscono specificamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare, utilizzando a tal fine una o più delle categorie individuate e definite dalle leggi vigenti in materia, quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

Gli strumenti di attuazione devono essere coerenti e conformi alle direttive e alle prescrizioni contenute negli atti del PGT (DP, PdS e PdR).

Le trasformazioni territoriali derivanti dall'attuazione del PGT dovranno, ai fini del titolo abilitativo, versare i contributi definiti dal Comune e in coerenza con le norme regionali e nazionali.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

Le modalità di intervento edilizio, Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Risanamento conservativo e restauro (RC), Ristrutturazione edilizia (RE), Nuova costruzione e ampliamento (NC), sono disciplinate dalle normative vigenti in materia.

## **Art. 22 Intervento urbanistico preventivo**

L'intervento urbanistico preventivo è da effettuarsi obbligatoriamente nelle aree e negli ambiti della "Città della Trasformazione" (AT), individuati negli elaborati di progetto del Documento di Piano DP\_01 "*Struttura e azioni strategiche*" in scala 1:5.000 e PdS\_01 "*Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità*", in scala 1:2.000 del Piano dei Servizi, e nelle zone della "Città storica", laddove previsto nelle Norme di Attuazione del PdR (Elaborato PdR\_02).

La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra gli atti di PGT e il progetto edilizio deve tenere conto delle eventuali indicazioni urbanistiche, edilizie ed ambientali specifiche previste nei diversi elaborati progettuali costitutivi del PGT.

## **Art. 23 Intervento edilizio diretto e convenzionato**

In tutte le zone del territorio comunale, laddove non sia previsto intervento urbanistico preventivo, si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

La Denuncia di inizio attività (Dia) o la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) dovranno essere accompagnate da una relazione, redatta da professionista abilitato, che certifichi la conformità degli interventi alle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le condizioni per il rilascio del Permesso di costruire o per la presentazione di Denuncia di inizio attività (Dia), ai sensi del D.P.R. 380/2001, o della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), ai sensi della L.n. 122/2010, sono:

- la compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- l'esecutività del piano di intervento preventivo (Piano attuativo o Programma integrato di intervento), qualora previsto dal PGT o richiesto dalla Amministrazione comunale;
- la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.
- nonché i presupposti specifici definiti all'art. 12 del testo unico D.P.R. n.380/2001.

Il Permesso di costruire conterrà inoltre opportune prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza mancanti.

### **23.1 Permesso di costruire convenzionato**

Il permesso di costruire convenzionato è strumento previsto dal presente PGT; il suo utilizzo può essere ammesso o prescritto, secondo quanto di seguito disciplinato, e comunque previo parere favorevole della Amministrazione comunale, nei seguenti casi:

- In alternativa al Piano di Recupero, nei casi e nei modi consentiti, nelle zone della "Città storica", di cui al Capo I delle Norme di Attuazione del PdR (Elaborato PdR\_02);
- In alternativa all'intervento edilizio diretto, nei "Tessuti urbani prevalentemente commerciali e terziari - CT", di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PdR, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento che comportino, su valutazione dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti, la necessità di adeguare la dotazione organica di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi, in virtù del nuovo carico urbanistico generato;

- Obbligatoriamente in tutte le zone della “Città consolidata”, di cui al Capo II delle Norme di Attuazione del PdR, in tutti i casi in cui vengano realizzati interventi di apertura, trasferimento o ampliamento di strutture commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 600 m<sup>2</sup>, che garantiscano la dotazione del relativo parcheggio, come disciplinata dal PdS e purché il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi;
- Obbligatoriamente in tutte le zone della “Città consolidata”, di cui al Capo II delle Norme di Attuazione del PRe, in tutti i casi di nuova costruzione, a esclusione dell’ampliamento, o di Ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, nella accezione di demolizione e ricostruzione fuori sedime.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla procedura del “permesso di costruire convenzionato” deve essere preceduto:

- dall’approvazione dello schema di convenzione da parte dell’organo comunale competente;
- dalla stipulazione tra Amministrazione comunale e concessionario della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alle specifiche caratteristiche funzionali e tipologiche dell’intervento; possono essere applicate in via analogica le disposizioni in materia di contenuto, delle convenzioni urbanistiche relative ai Piani attuativi.

## **Art. 24 Il monitoraggio del PGT**

Il monitoraggio del PGT viene sincronizzato rispetto alla durata quinquennale del DP e costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e ambientali previste dal PGT. Funzioni, criteri e modalità del monitoraggio sono definite nella sezione Riferimenti per il monitoraggio del Rapporto Ambientale della VAS.

Durante la durata quinquennale del DP verranno predisposti due Rapporti di Monitoraggio.

- a) il primo Rapporto di Monitoraggio verrà redatto dopo due anni dall’approvazione del PGT secondo le modalità indicate nel Rapporto Ambientale e ha la funzione di valutare la necessità di dover effettuare delle modifiche agli atti del PGT al fine di migliorare l’efficacia ambientale del PGT stesso o per rendere più congrui gli esiti delle trasformazioni territoriali alle strategie e agli obiettivi del PGT;
- b) il secondo Rapporto di Monitoraggio verrà redatto dopo quattro anni dall’approvazione del PGT secondo le modalità indicate nel Rapporto Ambientale e ha la funzione di individuare quegli aspetti che dovranno caratterizzare l’aggiornamento dei DP alla sua scadenza dei cinque anni e di valutare la necessità di dover effettuare delle modifiche agli altri atti del PGT al fine di migliorare l’efficacia ambientale del PGT o per rendere più congrui gli esiti delle trasformazioni territoriali alle strategie e agli obiettivi del PGT stesso.

I Rapporti di Monitoraggio vengono presentati pubblicamente alle Conferenze per il monitoraggio dei PGT.

- a) La Conferenza di Monitoraggio del PGT è aperta al pubblico e andranno espressamente invitati i soggetti competenti per la VAS, le Associazioni economiche, le Associazioni ambientaliste e interessate al territorio, gli Amministratori Comunali e i consiglieri comunali.

- b) I Rapporti di Monitoraggio andranno depositati presso l'UT e collocati sul sito del Comune 15 giorni prima della Conferenza di Monitoraggio, dandone ampia diffusione sia sui media locali, che tramite posta elettronica.
- c) Le osservazioni andranno effettuate in forma scritta entro 30 giorni successivi alla Conferenza di Monitoraggio. Le osservazioni non saranno oggetto di risposta ma verranno considerate nell'esprimere la Dichiarazione di Modifica del PGT.
- d) Il Rapporto di Monitoraggio, il verbale della Conferenza di Monitoraggio e le relative osservazioni presentate in forma scritta costituiranno i riferimenti eventuali modifiche degli atti di PGT.



## TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 25 Sistemi territoriali e zone omogenee

La disciplina urbanistica del territorio comunale di Rescaldina viene articolata in riferimento ai 4 sistemi territoriali di seguito indicati, puntualmente disciplinati dai differenti atti di pianificazione costitutivi del PGT, come precisati per ogni Sistema territoriale:

- Sistema della Mobilità - Piano dei Servizi;
- Sistema dei Servizi - Piano dei Servizi;
- Sistema Agricolo e Ambientale – Piano delle Regole;
- Sistema Insediativo (Città storica e Città consolidata) – Piano delle Regole
- Sistema Insediativo (Città della trasformazione) – Documento di Piano.

Le diverse componenti costitutive i sistemi territoriali di cui sopra coincidono con le “zone omogenee”, definite all’art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nei modi di seguito specificati.

Ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n.1444, il territorio comunale di Rescaldina viene suddiviso in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

- *Zone A*: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- *Zone B*: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A, in cui la superficie coperta esistente non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- *Zone C*: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui al punto precedente;
- *Zone D*: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- *Zone E*: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- *Zone F*: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di rilevanza sovralocale.

Ai fini delle prescrizioni del PGT, le zone territoriali omogenee, di cui al punto precedente, sono state coordinate secondo le seguenti corrispondenze:

- *Città storica*, di cui al Titolo II, Capo I dell’elaborato PdR\_02:  
Zona A
- *Città consolidata*, di cui al Titolo II, Capo II dell’elaborato PdR\_02:  
Zona B;
- *Città della Trasformazione*, Aree di Rigenerazione Urbanistica (ARU), Aree di Trasformazione di Riorganizzazione e Densificazione (ARD), Aree di Rifunionalizzazione (ARF), di cui al Titolo II, artt. 12, 13, 14, comm1 14.1, 14.2, art. 15, dell’elaborato DP\_02  
Zona B

- *Città della Trasformazione*, Aree di Trasformazione per attività produttive ad alta compensazione ambientale (ATP), di cui al Titolo III, art. 14, comma 14.3 dell'elaborato DP\_02:  
Zone D
- *Sistema Agricolo e Ambientale*, di cui al Titolo III dell'elaborato PdR\_02:  
Zone E.

## **Art. 26 Uso temporaneo di edifici e di aree: attività commerciali e di servizio su aree pubbliche**

Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme e in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale, nonché sulle relative aree di rispetto, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

## **Art. 27 Aree ed edifici in contrasto con il PGT**

L'utilizzazione di aree e edifici che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può, se legittimamente realizzati, essere mantenuta sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata, del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

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

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di Slp e/o volumetria, con mantenimento della destinazione d'uso, se il contrasto riguarda: le distanze; l'altezza; il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); l'indice di utilizzazione fondiaria (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

## **Art. 28 Deroghe**

Ai sensi dell'art. 40 della L.r. 12/2005 e dell'art. 14 del DPR 380/2001, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e dai Piani attuativi o atti di programmazione negoziata.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

## **Art. 29 Discordanza tra elaborati e atti del PGT**

In caso di discordanza fra diversi elaborati o atti del PGT prevalgono:

- fra le tavole con differente valenza, quelle di carattere prescrittivo rispetto a quelle di carattere orientativo;
- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra testo scritto e cartografie prevalgono le parti di testo che abbiano carattere prescrittivo sulle carte generali.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevale:

- la previsione contenuta nel PdS nel caso di contrasto con uno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo e il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

## TITOLO VII ATTI E PIANI DI SETTORE

### **Art.30 Criteri generali**

Gli atti e i piani di settore volontari e/o obbligatori costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale.

Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti del PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge vigente.

### **Art. 31 Studio geologico**

Lo “*Studio geologico - Componente geologica, idrogeologica e sismica*” a corredo del PGT, redatto ai sensi dell’art. 57 del titolo II della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, è parte integrante del PGT.

Le norme dello studio geologico (componente geologica, idrogeologica e sismica) costituiscono parte integrante delle norme del presente PGT e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT.

Il rilascio di Permesso di costruire, la presentazione della Dia o della Scia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nello “Studio geologico” esteso a tutto il territorio comunale.

### **Art. 32 Piano di classificazione acustica**

Il PGT assume, in materia di zonizzazione acustica, le disposizioni normative vigenti, ai sensi della legge quadro sull’inquinamento acustico n. 447/95 e della legge regionale n. 13 del 2001, e rimanda alla disciplina specifica del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, approvato con Del. C.C. n. 5 del 28/02/2014.

Ai fini della tutela dall’inquinamento acustico si prevede che tutti gli interventi attuativi del PGT, relativi a insediamenti produttivi, debbano essere supportati da una specifica relazione di impatto acustico. Tale documentazione dovrà essere redatta da un tecnico qualificato, secondo le modalità e i criteri prescritti nella Del. G.R. n. VII/8313 del 08.03.2002.

Negli interventi di recupero e sostituzione edilizia e negli interventi di nuova costruzione e ampliamento dovranno essere rispettati, con adeguati accorgimenti tecnici e tecnologici, i limiti massimi dei livelli sonori, secondo la classificazione adottata dal Piano stesso.

## Allegato A

### Rete Verde Locale (RvL) | Abaco degli interventi di progetto finalizzati alla ricomposizione e strutturazione della RvL

Di seguito si fornisce un catalogo degli interventi individuati in considerazione dei Macro-obiettivi della Rete verde locale (RvL). Le singole schede individuano per ogni intervento l'obiettivo generale e l'eventuali misure utilizzabili del Piano di Sviluppo Rurale di regione Lombardia (2014-2020).

Gli interventi di ricomposizione della Rete verde sono stati selezionati considerando il contesto territoriale di Rescaldina e le differenti vocazioni degli spazi aperti costitutivi della Rete: agricola-produttiva, ecologica-naturalistica e culturale-ricreativa. Ciò al fine di garantire una distribuzione omogenea e calibrata degli interventi finalizzati a realizzare la multifunzionalità ecosistemica della Rete verde.

Tabella 1. Articolazione degli interventi a seconda delle vocazioni della Rete verde.

Interventi	Vocazioni della Rete verde		
	agricola-produttiva	ecologica-naturalistica	culturale-ricreativa
Arbusteti (anche di tipo igrofilo)			
Aree boscate (anche di tipo igrofile)			
Attraversamenti ciclopedonali			
Barriere vegetazionali			
Canneto			
Creazione di zone umide			
De-sealing (deimpermeabilizzazione)			
Fasce arbustive o boscate			
Fasce tampone in ambiente agricolo			
Filari			
Fitodepurazione/fitobonifica/finissaggio con fitodepurazione			
Fosso drenante			
Green roofs (tetti verdi e verde pensile)			
Orti e vivai			
Parchi e Oasi tematiche			
Prati fioriti (wildflowers)			
Prati stabili			
Pratiche di coltivazione a basso impatto			
Passaggi faunistici e varchi ecologici			
Pavimentazione permeabile (autobloccante o alveolari)			
Percorsi campestri			
Rain garden			
Recupero e valorizzazione del patrimonio storico			
Recupero/riattivazione/rinaturalizzazione dei fontanili/risorgive			

**Elenco degli interventi (ordine alfabetico):**

Arbusteti (anche di tipo igrofilo)  
Aree boscate (anche di tipo igrofile)  
Attraversamenti ciclopedonali  
Barriere vegetazionali  
Canneto  
Creazione di zone umide  
De-sealing (deimpermeabilizzazione)  
Fasce arbustive o boscate  
Fasce tampone in ambiente agricolo  
Filari  
Fitodepurazione, fitobonifica o finissaggio con fitodepurazione  
Green roofs (tetti verdi e verde pensile)  
Orti e vivai  
Parchi e Oasi tematiche  
Prati fioriti (wildflowers)  
Prati stabili  
Pratiche di coltivazione a basso impatto  
Passaggi faunistici e varchi ecologici  
Pavimentazione permeabile (autobloccante o alveolari)  
Percorsi campestri  
Rain garden  
Recupero e valorizzazione del patrimonio storico  
Recupero, riattivazione o rinaturalizzazione dei fontanili e delle risorgive

**Arbusteti (anche di tipo igrofilo)**

**Arbusteti**

*Obiettivo:* creare biodiversità floristica e favorire la presenza di avifauna tipica delle radure, boscaglie e cespuglieti.

**Arbusteti igrofili**

*Obiettivo:* migliorare il paesaggio fluviale e favorire la creazione di habitat fluviali. Le specie prevalenti saranno essenzialmente Salici cespugliosi (ad esempio il Salix cinerea), Pioppi, Ontani in abbinamento a specie tipiche della pianura padana diventate ormai rare come la frangola (Frangula alnus). La dimensione minima suggerita è > 10 metri



**Aree boscate (anche di tipo igrofile)**

**Aree boscate**

*Obiettivo:* creare naturalità promuovendo il mantenimento della biodiversità e delle connessioni ecologiche anche con fini estetico-paesaggistici.

**Aree boscate igrofile**

*Obiettivo:* migliorare il paesaggio fluviale e favorire la creazione di habitat fluviali. Le specie prevalenti saranno essenzialmente Salici cespugliosi (ad esempio il Salix cinerea), Pioppi, Ontani. La dimensione minima suggerita è > 10 metri

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:

Misura 8: Investimenti nello sviluppo delle aree forestali e nel miglioramento della redditività delle foreste



### Attraversamenti ciclopeditoni

*Obiettivo:* favorire la mobilità lenta ciclopeditonale garantendo la sicurezza stradale degli attraversi affinché siano protetti, segnalati e adeguatamente illuminati



### Barriere vegetazionali

barriera vegetazionale con funzione di mitigazione visiva; barriera antirumore (vegetazionale, con pannello fonoassorbente, in rilevato, in terra armata)

*Obiettivo:*  
contenere e abbattere l'inquinamento acustico e l'impatto visivo di reti infrastrutturali (stradali e ferroviarie) esistenti e in progetto.



### Canneto

*Obiettivo:* sviluppare l'habitat ideale per numerose specie vegetali e animali essendo un vero e proprio ecosistema e rivestendo una importante funzione ecotonale in quanto area di transizione tra l'ecosistema terrestre e quello acquatico. Sarà per lo più costituito dalla Cannuccia di palude (*Phragmites australis*)

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"



### Creazione di zone umide

*Obiettivi:* favorire il miglioramento della qualità delle acque del sistema ecologico contenendo il rischio idraulico

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"





### De-sealing (deimpermeabilizzazione)

*Obiettivo:* rendere nuovamente permeabili superfici artificiali rivestite prevalentemente da asfalto e cemento garantendo le funzioni ecosistemiche proprie dei Suoli.  
Intervento promosso a livello Europeo (European Commission, 2012)



### Fasce arbustive o boscate

*Obiettivo:* favorire gli habitat ideali per la fauna assicurandone il ruolo di corridoio ecologico come luogo privilegiato di spostamento. (Se localizzate in ambiti agricoli si suggerisce la realizzazione di fasce di ampiezza contenuta, 3-4 m).

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"



### Fasce tampone in ambiente agricolo

*Obiettivo:* trattenere, assimilare e rimuovere i nutrienti dilavati dai terreni agricoli e, indirettamente, contribuire alla degradazione dei nitrati mediante opportune opere vegetazionali (in particolare di *Populus* sp., piante erbacee e *salix* sp.)

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 4: Investimenti materiali per le aziende  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"



### Filari

*Obiettivo:* realizzare vegetazioni arboree lineari (nuove o da ripristinare) ai fini paesaggistici e fruitivi, soprattutto negli ambiti di pianura banalizzati dall'azione antropica (Si suggerisce l'utilizzo di *Tilia platyphyllos* e *Populus nigra* var. *italica*, alternando 1 pioppo ogni 3 tigli).

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"





#### Fitodepurazione, fitobonifica o finissaggio con fitodepurazione

*Obiettivo:* rimuovere e contenere gli inquinanti presenti in diverse matrici ambientali (suolo, aria) mediante l'utilizzo di specie arboree (in particolare Cruciferae, Brassicaceae)

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 4: Investimenti materiali per le aziende



#### Fosso drenante

*Obiettivo:* collettare il deflusso delle acque meteoriche in fossi permeabili di ridotto dislivello per facilitare il percolamento delle acque nel terreno.



#### Green roofs (tetti verdi e verde pensile)

*Obiettivo:* mitigare l'effetto isola di calore, coibentazione del tetto riduzione dei tempi di corrivazione e miglioramento dell'inserimento paesaggistico.



#### Orti e vivai

*Obiettivo:* creazione di forme di coltivazioni locali e sostenibili volte alla promozione del territorio e al favorire la socialità

Intervento in linea con il PSR 2014-2020  
Misura 4: Investimenti materiali per le aziende  
Misura 6 "Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese"  
Misura 11 "Agricoltura biologica"  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"  
Misura 16: Cooperazione



#### Parchi e Oasi tematiche

**Obiettivo:** Creazione di aree protette con funzione di stepping stones per agevolare le connessioni ecologiche faunistiche

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 7 "Servizi di base e rinnovamento delle aree rurali"



#### Prati fioriti (wildflowers)

**Obiettivo:** creare ambienti di conservazione della biodiversità con funzioni estetico-paesaggistiche, ricreative e didattico-sociali. (Si suggerisce l'utilizzo di *Achillea millefolium*, *Bellis perennis*, *Campanula patula*, *Cardamine pratensis*, *Carum carvi*, *Centaurea jacea*, *Chrysanthemum leucanthemum*, *Galium mollugo o verum*, *Leontodon autumnalis*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis*, *Silene alba*, *Veronica chamaedrys*)

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"



#### Prati stabili

**Obiettivo:** creare prati da sfalcio al fine di favorire un'attività agricola che contribuisca anche a migliorare la biodiversità del luogo

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:  
Misura 10 "Pagamenti agro-climatici-ambientali"



### Passaggi faunistici e varchi ecologici

Sovrappassi e sottopassi

*Obiettivo:* garantire la connessione ecologica in prossimità di barriere infrastrutturali per piccola fauna (anfibi e rettili) e mammiferi di diversa taglia.

Mensole e passerelle

*Obiettivo:* favorire i passaggi faunistici in pareti arginali, in corrispondenza dei ponti, oppure in presenza di manufatti e strettoie



### Pavimentazione permeabile (autobloccante o alveolari)

*Obiettivi:* creazione di superficie (pannelli alveolari in polietilene o strutture autobloccanti in calcestruzzo) adibite a parcheggio o utilizzate per limitati tratti stradali per il mantenimento della capacità di connessione e passaggio faunistico, e di percolamento delle acque meteoriche



### Percorsi campestri

*Obiettivo:* Migliorare la fruizione delle aree agricole favorendo le connessioni lente e sostenibili

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:

Misura 7 "Servizi di base e rinnovamento delle aree rurali".



### Pratiche di coltivazione a basso impatto

*Obiettivo:* favorire la conversione delle aree adibite a seminativo (mais, orzo e frumento) in prati polifiti stabili, leguminose foraggere perennanti o coltivazioni convenzionate in biologico

Intervento promosso dal PSR 2014-2020

Misura 4: Investimenti materiali per le aziende

Misura 6 "Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese"

Misura 11 "Agricoltura biologica"

Misura 16: Cooperazione.



#### Rain garden

*Obiettivo:* aumentare la percolazione delle acque meteoriche nel terreno evitando fenomeni di allagamento urbano. Oltre a ciò è possibile associare una azione di depurazione delle acque attraverso meccanismi biologici (fitodepurazione tramite fasce di vegetazione) e attraverso l'azione meccanica svolta dal substrato sabbioso e ghiaioso.

È preferibile l'utilizzo di *Aster novi-belgii*, *Bergenia purpurea*, *Carex buehneri*, *Echinacea* spp., *Hemerocallis hybrida*, *Iris pseudacorus*, *Lythrum salicaria*, *Molinia caerulea*.



#### Recupero e valorizzazione del patrimonio storico

*Obiettivo:* salvaguardare, valorizzare e riqualificare il patrimonio storico culturale. Sono compresi nella categoria anche i beni rurali, i manufatti di archeologia industriale

Intervento promosso dal PSR 2014-2020:

Misura 6 "Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese"

Misura 7 "Servizi di base e rinnovamento delle aree rurali"

Misura 16: Cooperazione

