



# COMUNE DI FLERO

## Variante al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

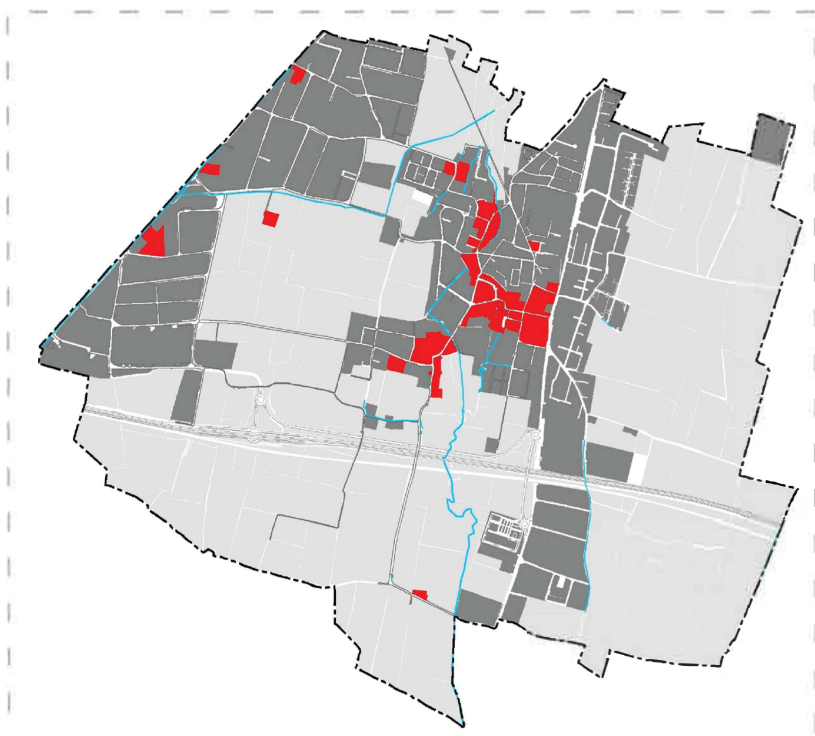
**DP**

**PR**

**PS**

**VAS**

Piano delle Regole



SINDACO

**PIERO ALBERTI**

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

**FABIO BARONIO**

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

**MARIA ROSSI**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**MARIO GAMBA**

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. \_\_\_ del \_\_\_\_

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. \_\_\_ del \_\_\_\_

TITOLO:

Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO:

V\_2018\_NTA\_PGT.pdf

SCALA:

DATA:

Novembre 2018

FASE:

Adozione

REVISIONE:

PGT VIGENTE REDATTO DA:

DATA:

GRUPPO DI LAVORO  
COORDINATORI ESTENSORI DELLA VARIANTE

**Ing. Cesare Bertocchi**  
Collaboratore Dott.sa PT Gennari Sara

ASPETTI IDROGEOLOGICI  
**Geol. Cristiano Rodighiero**  
**Geol. Massimo Marella**

ASPETTI AMBIENTALI  
**Ing. Roberto Bellini**

RETE ECOLOGICA  
**Ing. Ilaria Fumagalli, PhD**

P.E.C. E MICROZONIZZAZIONE SISMICA  
**Geol. Fabio Fenaroli**



<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI COMUNI</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPO I – ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	<b>7</b>
ART. 1    INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	7
ART. 2    DESTINAZIONI D’USO.....	10
ART. 3    AREE A STANDARD URBANISTICO .....	13
ART. 4    PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI .....	13
ART. 5    INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA DEGLI INTERVENTI .....	13
<b>CAPO II – VINCOLI E LIMITAZIONI D’USO</b> .....	<b>14</b>
ART. 6    IMMOBILI ED AREE ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESISTICO .....	14
ART. 7    PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI, TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI, INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE .....	14
ART. 8    FASCE DI RISPETTO .....	15
ART. 9    FASCE DI SALVAGUARDIA .....	17
<b>CAPO III – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI</b> .....	<b>18</b>
ART. 10   OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	18
ART. 11   MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO .....	18
ART. 12   RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI SEMINTERRATI.....	18
ART. 13   PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI.....	19
ART. 14   CRITERI PER LA QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA DEGLI EDIFICI .....	20
ART. 15   CRITERI PER LA QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA DEGLI SPAZI APERTI .....	21
ART. 16   TUTELA, POTENZIAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE .....	22
ART. 17   DISPOSIZIONI PER LA ZONA INTERESSATA DAGLI “STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE” .....	23
ART. 18   QUALITÀ DELL’ARIA IN AMBIENTI CONFINATI – PREVENZIONE DAL RISCHIO RADON.....	23
ART. 19   IDONEITÀ DEI SUOLI NELL’AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI .....	23
ART. 20   IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI O ALTERNATIVE .....	23
ART. 21   ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO.....	24
<b>TITOLO II – PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPO I – CARATTERI, CONTENUTI, EFFICACIA</b> .....	<b>25</b>
ART. 22   FINALITÀ.....	25
ART. 23   CARATTERI.....	25
ART. 24   CAMPO DI APPLICAZIONE E RAPPORTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	25
ART. 25   EFFICACIA.....	25
ART. 26   CONTENUTI .....	26
ART. 27   STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.R. ....	26
ART. 28   ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	26
ART. 29   MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	27
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI</b>	<b>28</b>
ART. 30   ZONA A: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	28

ART. 31	ZONA B.....	33
ART. 32	ZONA B1: EDIFICI ISOLATI E SPARSI .....	34
ART. 33	ZONA BV: VERDE PRIVATO .....	35
ART. 34	ZONA D1: AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	35
ART. 35	ZONA D2: AREE PER ATTIVITÀ DEL TERZIARIO .....	37
ART. 36	ZONA E1: AREE AGRICOLE.....	38
ART. 37	ZONA E2: AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE .....	41
ART. 38	ZONA E3: AREE DI VALORE AMBIENTALE; RETE ECOLOGICA.....	42
ART. 39	ZONA E4: EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO CULTURALE.....	43
ART. 40	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA SOGGETTI A P.R. ....	43
ART. 41	AMBITI SOGGETTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....	44
ART. 42	AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL SISTEMA URBANO SOGGETTI A P.A. .	44
ART. 43	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COLLAUDATI O SCADUTI .....	48
<b>TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI.....</b>		<b>49</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>49</b>
ART. 44	FINALITÀ.....	49
ART. 45	CARATTERI.....	49
ART. 46	EFFICACIA.....	49
ART. 47	CONTENUTI.....	49
ART. 48	STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.S. ....	50
ART. 49	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	50
<b>CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.D.S.....</b>		<b>51</b>
ART. 50	PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	51
ART. 51	SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL P.D.S.....	51
ART. 52	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	51
<b>CAPO III – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI .....</b>		<b>53</b>
ART. 53	INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	53
ART. 54	VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO.....	53
ART. 55	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	53
ART. 56	QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO E MONETIZZAZIONE	54
<b>CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI PER I SERVIZI PUBBLICI E DI</b>		
<b>INTERESSE PUBBLICO.....</b>		<b>55</b>
ART. 57	DESTINAZIONI D'USO .....	55
ART. 58	AREE PER LO STANDARD URBANISTICO .....	56
ART. 59	AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	57
ART. 60	AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	57
ART. 61	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	57
ART. 62	RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	58
<b>TITOLO IV – DOCUMENTO DI PIANO.....</b>		<b>60</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>60</b>
ART. 63	FINALITÀ.....	60
ART. 64	CARATTERI.....	60
ART. 65	LA CARTA DEI PRINCIPI .....	60
ART. 66	CAMPO DI APPLICAZIONE .....	61
ART. 67	EFFICACIA.....	61

ART. 68	CONTENUTI.....	61
ART. 69	STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL D.D.P. ....	61
ART. 70	ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	62
<b>CAPO II – LE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>		<b>63</b>
ART. 71	POLITICHE DI TUTELA.....	63
ART. 72	POLITICHE DI INTERVENTO .....	63
ART. 73	OBIETTIVI QUANTITATIVI.....	64
ART. 74	DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI .....	64
ART. 75	DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	65
ART. 76	SOSTENIBILITÀ ECONOMICA.....	65
<b>CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL QUADRO STRATEGICO .....</b>		<b>66</b>
ART. 77	MODALITÀ E STRUMENTI .....	66
ART. 78	PIANI ATTUATIVI.....	66
ART. 79	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	66
ART. 80	VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO .....	67
ART. 81	SCHEDE DI PROGETTO .....	67
ART. 82	INCENTIVAZIONE.....	67
ART. 83	INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.G.T.....	68

#### **ALLEGATI:**

- ALL. 1 – Repertorio dei beni tutelati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42
- ALL. 2 – Carta Condivisa del Paesaggio
- All. 2a – Prescrizioni e indirizzi per la tutela del paesaggio: procedure di valutazione dei progetti
- All. 2b – Prescrizioni e indirizzi per la tutela del paesaggio: tutela degli elementi costitutivi del paesaggio
- ALL. 3 – Prescrizioni per la tutela degli edifici e dei tessuti di interesse storico
- ALL. 3 a – Disciplina degli edifici di interesse storico: categorie di intervento
- ALL. 3 b – Disciplina degli edifici di interesse storico: abaco degli interventi per gli edifici di categoria A3
- ALL. 3 c – Disciplina degli edifici di interesse storico: soluzioni conformi per gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico
- ALL. 4 – Soluzioni conformi per la qualità paesaggistica delle percorrenze
- ALL. 5 – Specie arboree ed arbustive
- ALL. 6 – Abaco dei servizi pubblici
- ALL. 7 – Abaco delle opere pubbliche
- ALL. 8 – Aree di trasformazione



# TITOLO I – DISPOSIZIONI COMUNI

## CAPO I – ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 1 INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. ST - Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.
2. SF - Superficie Fondiaria; misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni (area edificabile), al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. SC - Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno delle costruzioni fuori terra, compresi i bowindows, i fabbricati accessori (autorimesse, depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.). Gli sporti di qualsiasi tipo, con una profondità inferiore a m 1,50, non costituiscono superficie coperta.
4. SLP - Superficie lorda di pavimento; misurata in mq, riferita al perimetro esterno delle pareti perimetrali, è la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, seminterrati e interrati, ad esclusione di:
  - a) vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
  - b) spazi di sosta e di manovra delle autovetture, biciclette, carrozzine, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi gli spazi di accesso;
  - c) superfici dei piani interrati e seminterrati con altezza inferiore a ml. 2,60 qualora non abbiano i requisiti di abitabilità;
  - d) le cantine al servizio degli alloggi;
  - e) le logge e i portici;
  - f) i soppalchi come definiti al successivo punto 16
  - g) negli insediamenti industriali, i vani per gli impianti di depurazione, termici, elettrici, silos e serbatoi esterni o a questi assimilabili.
5. H - Altezza degli edifici, è espressa in m:
  - a) espressa in m è misurata tra la quota 0,00 del piano stradale (o del marciapiede, ove esistente) relativamente alle strade esistenti (anche con riferimento all'immediato contesto limitrofo) o previste dal PGT o dai piani attuativi e l'intradosso dell'ultimo solaio (nel caso di copertura inclinata, la media) abitabile o agibile.
  - b) l'inclinazione massima delle falde non dovrà superare il 40%; se superiore, nel caso il sottotetto abbia i requisiti di abitabilità, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde fra l'imposta e il colmo;
  - c) negli edifici produttivi l'altezza H è misurata al piano di scorrimento del carroponete solo se esistente o diversamente, all'imposta delle strutture portanti di copertura;
  - d) in presenza del carroponete, lo spazio fra il piano di scorrimento e l'imposta delle strutture di copertura sarà limitata alle necessità di movimentazione del carroponete stesso;
  - e) negli edifici agricoli l'altezza H è misurata all'imposta delle strutture di copertura.
  - f) Nel caso di tetti in legno l'altezza è riferita all'intradosso del travetto. Nel caso di altri materiali l'altezza è riferita all'intradosso delle travi portanti o dei tegoli che costituiscono

la struttura primaria della copertura

6. V - Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per l'altezza così definita:
  - a) per le destinazioni residenziali: altezza d'interpiano; per l'ultimo piano, se agibile, sino all'intradosso del solaio di copertura
  - b) Per le altre destinazioni: altezza virtuale pari a 3,10 m .
7. UT - Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST):  $SLP/ST$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
8. UF - Utilizzazione fondiaria, è data dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF):  $SLP/SF$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.
9. RC - Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria Sf:  $SC/SF$  (mq/mq).
10. SV - Superficie a verde; è la porzione di superficie fondiaria che dovrà essere destinata a giardino; è espressa in % di SF.  
Dal computo della Sv sono escluse le seguenti superfici:
  - a) la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
  - b) le pavimentazioni continue non drenanti (da queste ultime sono da escludersi finiture in ghiaia/ghiaietto);
  - c) le superfici destinate a parcheggio e/o posto auto per la quota percentuale non drenante (% variabile in funzione della tipologia di tecnologia adottata);
  - d) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale.
11. DS - Distanza dalle strade; misurata in m, è la distanza (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra le pareti degli edifici (o il limite degli sporti con sporgenza, rispetto al fronte dell'edificio, superiore a m 1,50) e il confine stradale. Nel caso di fabbricati interrati è la distanza fra le pareti del fabbricato e il confine stradale. Per confine stradale va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, ecc.
12. DC - Distanza dai confini; misurata in m, è la distanza minima (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra le pareti degli edifici, gli sporti con profondità maggiore a m 1,50 (es. terrazze, balconi, pensiline, ecc.) e con esclusione degli elementi ornamentali anch'essi con profondità non superiore a m 1,50 e i confini del lotto di pertinenza; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. La costruzione a confine o a minor distanza (compreso il soprizzo) è ammessa solo in presenza di convenzioni registrate e trascritte tra confinanti, fatta salva la distanza fra edifici di cui al successivo comma. Nel caso di edifici esistenti a distanze inferiori a quanto prescritto nelle singole zone, e comunque superiore a 3,00 m, è consentito il soprizzo mantenendo inalterata la distanza esistente e comunque sempre nel rispetto di quanto al comma successivo.
13. DF - Distanza fra gli edifici (distacco); espressa in m, è la distanza minima (ortogonale, misurata orizzontalmente) tra le pareti (anche nel caso di una sola parete finestrata) degli edifici, anche in caso di soprizzo (anche nel caso di una sola parete finestrata). Rilevano ai fini della distanza anche gli sporti con profondità maggiore a m 1,50 (es. terrazze, balconi, pensiline, ecc.) con esclusione dei soli elementi ornamentali che comunque non possono avere profondità maggiore a m 1,50. Può essere espressa anche in rapporto con l'altezza H della costruzione. Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone,



possono essere ammesse, comunque nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 1444/68 in caso di piano attuativo. Nel caso di edifici antistanti per le parti fronteggianti costituenti pareti cieche (o munite esclusivamente di luci conformi al Codice Civile) si dovrà mantenere una distanza minima di 3,00 m. salvo convenzioni registrate e trascritte tra confinanti per edificazioni a confine. Per i fabbricati accessori posti all'interno della stessa proprietà aventi altezza media reale dell'ingombro volumetrico inferiore a m 2,50 dovrà essere rispettata la distanza minima di m 3,00 da edifici di terzi e potranno essere costruiti a confine con convenzioni registrate e trascritte tra confinanti.

14. Interventi di mitigazione: si intendono gli accorgimenti progettuali e gli apprestamenti finalizzati a ridurre gli effetti negativi sull'ambiente e sulla configurazione paesaggistica del luogo e del suo contesto.

15. Deroghe

a) Fatto salvo quanto prescritto per i tessuti dei nuclei di antica formazione, non derogabile, potranno essere concesse piccole deroghe ai parametri urbanistico- edilizi previsti per le diverse zone al solo scopo di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'opera. La richiesta di deroga deve essere accompagnata da una relazione che illustri e argomenti, anche con l'ausilio di disegni e simulazioni fotografiche, le modifiche proposte.

b) L'altezza di piano potrà essere derogata:

- in singoli locali, per la realizzazione di locali a doppia altezza, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio ammessa per l'ambito, e senza che ciò comporti aumento della SIp;
- per i volumi tecnici di limitata entità, purché di altezza (H) non superiore a m 3,00 misurata a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
- nelle aree agricole, in deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi, potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto.

c) La distanza dalle strade potrà essere derogata:

- per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica o del gas, con H non superiore a m 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche.

d) Al fine del calcolo della SIp non rilevano le superfici destinate ad autorimessa ed a cantina anche se costruite parzialmente o totalmente fuori terra, purché integrate ed in assonanza all'organismo edilizio principale e con altezza inferiore o uguale a m 2,50.

16. Soppalchi

1. I soppalchi, solo nel caso di edifici a destinazione residenziale, non rilevano ai fini del calcolo della SIp e sono realizzabili secondo i seguenti parametri:

Su soppalco - Su locale	H intradosso	H soprastante
1/3	2,20	2,10
1/2	2,40	2,30

2. Sono ammesse graduazioni intermedie. In ogni caso la superficie del soppalco non deve superare la metà della superficie del locale ed i rapporti aeroilluminanti devono essere verificati sommando la superficie principale e la superficie del soppalco.

3. Nel caso l'altezza dei locali soppalcati raggiunga la media di mt. 2,40, possono essere ammessi locali accessori come bagni, locali cottura, guardaroba ecc. in tal caso le superfici dei locali entrano nel computo della Slp.

4. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte verso il locale.

5. Le superfici dei soppalchi che non rientrano nel calcolo della Slp non possono essere computate ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte.

## ART. 2 DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

2. Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante l'intervento. Si considera invece "complementare o compatibile" la, o le, destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che a questa si rapportano senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente critiche. La verifica di compatibilità é effettuata dal Comune in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

a) per le destinazioni produttive:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto previsto dall'art. 13;
- il recupero dello standard a parcheggio in base all'art. 56 del P.d.S.

b) per le attività commerciali non costituenti esercizio di vicinato (art. 4, comm. 1, lett. d), del d.lgs. 114/1998):

- la possibilità di reperire in loco la quota di standard a parcheggio, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto determinato nel P.d.S., art. 56.
- la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dall'art. 13.

c) per le destinazioni commerciali costituenti esercizi di vicinato e terziarie in genere:

- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dall'art. 13, oltre al recupero dello standard a parcheggio, come previsto all'art. 56 del P.d.S.

3. Le destinazioni d'uso previste dal piano si articolano in cinque categorie principali:

- Residenza
- Attività produttive
- Terziario
- Agricoltura
- Attività collettive pubbliche o di interesse comune

Ogni categoria principale comprende diverse destinazioni d'uso come di seguito indicate.

4. Residenza: comprende tutte le funzioni dell'abitare e tutte le destinazioni funzionali, accessorie e complementari a tale funzione.
5. Attività produttive, comprendono:
  - a) Artigianato di servizio alla residenza: sono le attività con una SLP minore di 150 mq solo se localizzate in ambiti a prevalente destinazione residenziale (escluse eventuali superfici di vendita annesse), relative a lavorazioni non pericolose e che non arrechino disturbo per quanto riguarda rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti.  
Comprendono:
    - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria ecc.;
    - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio,
    - elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria ecc.;
    - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura,
    - stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici (ad esclusione di attività di sviluppo e stampa), sale del commiato.
    - impiantistica e installazione: impianti idraulici, di condizionamento, elettrici, antifurto, antincendio;
  - b) Attività produttive in genere, suddivise in:
    - unità produttive industriali,
    - unità produttive artigianali;
    - uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
    - attività espositive e di vendita relative alle funzioni produttive insediate;
    - impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
    - depositi e magazzini indipendenti dalle attività produttive;
    - officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi funzionali all'attività produttiva principale.
  - c) Attività di autotrasporto: attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi;
  - d) Deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale;
6. Attività del terziario, comprendono:
  - a) Attività commerciali suddivise in:
    - esercizi di vicinato ai sensi del D.Lgs.114/1998;
    - medie strutture di vendita ai sensi del D.Lgs.114/1998;
    - grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs.114/1998;
    - attività di deposito, di esposizione ai sensi del D.Lgs.114/1998;
    - pubblici esercizi (attività di ristorazione, bar, ecc.).

- commercio all'ingrosso
  - b) Attività direzionali, comprendono:
    - uffici in genere di interesse pubblico o privato, studi professionali, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
  - c) Attività ricettivo–alberghiera, comprende: alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere e comunque quanto previsto dalla LR 27/2015 in fatto di strutture alberghiere.
  - d) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo, comprendono:
    - associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
    - poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
    - centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo private;
    - asili nido e scuole private;
    - biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
    - attività scientifiche di ricerca;
    - attività sportive e ricreative;
    - culto religioso e relative attività accessorie.
  - e) Attività di spettacolo:
    - teatro;
    - cinema;
    - ludico-ricreative in genere.
  - f) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).
7. Attività agricole:
- a) Attività di produzione agricola:
    - attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento e attività connesse, ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, nonché tutte le attività definite tali dalle leggi in materia;
    - attività agrituristica;
    - attività florovivaistica;
    - attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli prodotti.
  - b) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo, secondo le caratteristiche di cui alla l.r. 12/2005, art. 59.
  - c) Strutture per la produzione agricola secondo le caratteristiche di cui alla l.r. 12/2005, art. 59.
  - d) Maneggi e allevamenti in genere.
8. Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
- municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
  - asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
  - attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
  - attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
  - attività sportive e ricreative;

- fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio;
- servizi tecnologici: centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

### **ART. 3 AREE A STANDARD URBANISTICO**

Sono le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici che costituiscono lo standard urbanistico. La destinazione d'uso e le modalità di intervento ammesse sono disciplinate dal Piano dei Servizi, in particolare all'art. 57 del titolo II delle presenti NTA.

### **ART. 4 PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione fisica dei luoghi (nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi, ristrutturazione urbanistica ecc.) è subordinata alla verifica di compatibilità con la procedura di valutazione paesistica dei progetti di cui all'allegato 2.a.
2. La procedura di valutazione individua gli aspetti rilevanti per la tutela del paesaggio in relazione alla tipologia dell'intervento e definisce le condizioni di ammissibilità dell'opera.

### **ART. 5 INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA DEGLI INTERVENTI**

1. Agli interventi ammessi dal P.d.R. si applicano, oltre agli incentivi secondo quanto previsto dall'art. 82 del D.d.P. anche quelli previsti di seguito.
2. Nelle zone B residenziali (ad esclusione della zona B1), a fronte di un P.A. che:
  - preveda la riorganizzazione urbanistico-edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici e il ridisegno di interi isolati o di porzioni degli stessi;
  - produca rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati;
  - sia caratterizzato dalla riqualificazione urbana;l'indice Uf potrà essere incrementato del 10%.
3. Gli incentivi previsti dal D.d.P. e quelli previsti dal presente articolo, sono cumulabili

## CAPO II – VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

### ART. 6 IMMOBILI ED AREE ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESISTICO

1. La tav. 3 del D.d.P. individua le aree e gli immobili assoggettati al vincolo di cui al D.lgs 42/2004; ad essa fa riferimento il "Repertorio degli immobili tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42", che riporta informazioni sulla natura del vincolo. (Allegato 1);
2. Gli interventi su aree ed edifici di cui al comma precedente sono subordinati all'ottenimento della "autorizzazione paesistica" secondo le modalità e le procedure previste dalla vigente legislazione statale e regionale.
3. Quanto previsto al comma 2 si applica anche agli immobili per i quali dovesse essere avviata la procedura per l'applicazione del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 dopo l'approvazione del presente P.d.R.

### ART. 7 PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI, TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI, INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

1. La Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano contenuta negli elaborati della "Componente geologica e sismica" (Allegato 4) e le relative norme, indicano le limitazioni e le prescrizioni alle quali sottoporre ogni intervento; tali prescrizioni prevalgono sulle indicazioni delle presenti norme.
2. Il Reticolo Idrico Minore (Allegato 5) individua i corpi idrici e le relative fasce di rispetto, e detta prescrizioni di tutela, prevalenti sulle prescrizioni delle presenti norme.
3. Sono sempre a carico del proponente l'intervento, le eventuali opere volte a eliminare fattori di rischio o di pericolo gravanti sull'area di intervento.
4. Con riferimento ai temi di Invarianza Idraulica, Invarianza Idrologica e Drenaggio Urbano Sostenibile le disposizioni regionali introducono le seguenti definizioni:
  - 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 scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli 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.

I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR 380/2001 e s.m.i. e a tutti gli interventi che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente l'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale.

Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi. A maggiore specificazione di quanto sopra, nelle more dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio, si applica quanto alla DGR n. X/6829 Seduta del 30/06/2017

*“Approvazione del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”*, pubblicato sul BURL Supplemento del 27 novembre 2017.

Con riferimento alla DGR, il territorio comunale di Flero ricade in *area A - alta criticità idraulica* dei bacini dei corsi d'acqua ricettori, fatto salvo quanto al successivo comma.

Per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e i Piani Attuativi previsti nel Piano delle Regole, le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; il tutto adeguatamente motivato e dimostrato con idoneo progetto a firma di tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e di calcoli idraulici. Tali interventi sono assoggettati ai limiti indicati per le *aree A - alta criticità idraulica*, indipendentemente dall'ubicazione territoriale.

## **ART. 8 FASCE DI RISPETTO**

1. Il P.d.R. prescrive fasce di rispetto o di arretramento dell'edificazione che producono limitazioni all'utilizzazione delle aree edificabili in relazione alla presenza di:
  - a) Infrastrutture della viabilità stradale e ferroviaria
  - b) Cimiteri
  - c) Elettrodotti
  - d) Depuratori
  - e) Sorgenti e Pozzi
  - f) Allevamenti
  - g) Metanodotto
  - h) Ossigenodotto

Le fasce di rispetto o di arretramento dell'edificazione riportate sulle tavv. 1 e 2 sono da ritenersi indicative. Sarà pertanto compito del proponente l'intervento di trasformazione verificare l'esatta posizione delle stesse e darne conto negli elaborati propedeutici all'atto autorizzativo.

2. Le aree comprese in tali fasce non sono edificabili, salvo che per la realizzazione di manufatti edilizi di piccole dimensioni (serre, depositi attrezzi da giardino, pergole, gazebi, ecc....) e dovranno essere sistemate preferibilmente a verde.
3. Qualora le fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria ammessa.
4. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SIp o di Volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.
5. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 10, all'interno delle fasce di rispetto; può essere concessa la costruzione di:
  - a) piste ciclabili;
  - b) parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
  - c) cabine di trasformazione della rete elettrica;
  - d) nuove strade quando previste dal P.G.T.;
  - e) ampliamenti ed adeguamenti stradali.
6. Infrastrutture stradali esterne al centro abitato e ferroviarie

In tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra fatte salve le opere e le costruzioni da parte dell'ente proprietario, connesse con l'esercizio del traffico veicolare o ferroviario:

- a) Strade extraurbane tipo A (SP 19); 60 m. All'interno del Centro abitato di cui al Codice della strada tale fascia è ridotta a m 30.
- b) Strade extraurbane secondarie; 30 m
- c) Strade locali di tipo F ad eccezione delle strade vicinali: 20 m;
- d) Strade vicinali di tipo F: 10 m
- e) per la prevista linea ferroviaria dell'Alta Capacità AC AV Milano-Brescia-Verona entro m. 75,00 dal piede della scarpata o dal confine dell'area ferroviaria.

#### 7. Cimiteri

Non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra fatti salvi:

- a) gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- b) i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali.
- c) quanto consentito nelle zone BV

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R 380/2001.

#### 8. Elettrodotti

Entro una fascia di m 100 dagli elettrodotti, prima di procedere agli interventi dovrà essere verificata, a cura del proponente, la conformità alla legislazione vigente in materia di tutela dall'esposizione a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici. Alla data di adozione del PdR sono vigenti le seguenti norme:

- Legge 22 febbraio 2001, n° 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003, recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del ministero dell'ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- D.M. 29/05/2008, approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

#### 9. Depuratori

Non è ammessa alcuna nuova edificazione all'interno della fascia circostante l'area destinata all'impianto. Tale fascia, nei termini di legge 319/76 e della Delib. 4/2/77 (all. 4) del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, non dovrà essere inferiore a 100 m misurati a partire dai confini di proprietà dell'impianto. Nell'area adibita all'impianto di depurazione non è altresì ammessa alcuna edificazione, salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

#### 10. Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche- captazione

Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta – raggio m 10,00; zona di rispetto - raggio m 200,00, dal punto di captazione; salvo successiva ridefinizione puntuale da parte dei competenti Enti pubblici), riferite ai pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e



dalla D.G.R. 2244 del 26/3/2006 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

In particolare sono vietate:

- a) dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) dispersione nel sottosuolo, mediante fognature non impermeabilizzate di reflui, fanghi liquami anche se depurati;
- c) accumulo di concimi organici;
- d) spandimento di pesticidi
- e) apertura di cave e pozzi
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
- h) raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento rifiuti

#### 11. Allevamenti

In generale, non è ammessa alcuna nuova edificazione, salvo quelle funzionali all'attività agricola. Per gli interventi ammissibili si fa riferimento al Regolamento locale di igiene vigente al momento dell'intervento.

#### 12. Metanodotto

Si applicano le distanze stabilite dalle servitù trascritte con gli Enti preposti.

#### 13. Ossigenodotto

Si applicano le distanze stabilite dalle servitù trascritte con gli Enti preposti.

#### 14. Norme speciale per i distributori in fascia di rispetto della SP 19

Fatti salvi i diritti e le eventuali autorizzazioni dell'ente gestore del raccordo autostradale, le stazioni di rifornimento carburante sono ammesse in fascia di rispetto, in deroga alle destinazioni di zona, solo se prospicienti aree urbanizzate o da urbanizzare le quantità edificabili dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale in base a criteri di compatibilità urbanistica, paesistica e ambientale.

### **ART. 9 FASCE DI SALVAGUARDIA**

In riferimento ai tratti di viabilità in progetto, indicati nelle tavole operative del Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, gli stessi assumono una fascia di salvaguardia di 50,00 m a partire dall'asse stradale; a seguito della definizione del tracciato da parte del progetto esecutivo, in luogo della fascia di salvaguardia si procederà ad assegnare alla viabilità progettata la fascia di rispetto in funzione della classificazione funzionale assegnata dal progetto stesso.

Per il progetto AV/AC la fascia di salvaguardia è di 70,00 m.

Nella fascia di salvaguardia è consentita la sola manutenzione ordinaria dei manufatti esistenti.

## CAPO III – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI

### ART. 10 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia realizzabili in base al P.d.R. sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno dei richiedenti ad eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti al fine di allacciare l'area interessata ai pubblici servizi e garantire così la sufficienza urbanizzativa.
2. Per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si rimanda alle definizioni normative sovraordinate.

### ART. 11 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi, comportanti o meno opere edilizie, sono ammissibili solo se conformi alle previsioni del presente P.G.T. e a quanto prescritto nei successivi punti 2 e 3.
2. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie.  
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.  
Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comm. 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
3. Mutamenti di destinazione d'uso con opere.  
I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento a cui sono sottoposte le relative opere.  
In presenza di mutamenti di destinazioni d'uso senza opere se la nuova destinazione riguarda esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, lo standard urbanistico è così dovuto: la quantità dello standard è determinata in base alla dotazione aggiuntiva dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione secondo quanto indicato all'art. 56 delle presenti NTA. L'individuazione, la cessione o monetizzazione, quando ammessa, dello standard, avviene a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione su indicazione del RUP.

### ART. 12 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI SEMINTERRATI

#### Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso:

- a) negli ambiti sottoposti a Pianificazione Attuativa a partire dal 2012;
- b) negli Ambiti di Trasformazione;
- c) qualora con il recupero del sottotetto l'edificio superi i tre piani fuori terra;

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti nei Nuclei di Antica Formazione è disciplinato da specifica normativa.

Il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde è sempre ammesso.

Il recupero dei sottotetti esistenti sarà comunque subordinato al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria

resa abitativa, comunque con superficie minima di 12,50 mq ed un massimo di 25,00 mq per ciascuna nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di cui al precedente comma, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Per quanto qui non stabilito deve farsi riferimento alla LR 12/2005.

Gli interventi edilizi di recupero del sottotetto sono soggetti al rispetto della distanza fra le facciate (DF).

#### Seminterrati

Per gli ambiti in cui è consentito il recupero dei seminterrati deve farsi riferimento alla L.R. n.7/17 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti).

### **ART. 13 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI**

1. Per gli interventi a carattere residenziale debbono essere ricavati spazi di parcheggio e/o autorimessa in misura minima pari a 1 mq/10mc (1 mq/3,33 mq di SIp) e comunque non inferiore a:
  - 1 posto macchina ogni alloggio, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della SIp;
  - 1,5 posti auto (approssimati per eccesso) per ogni alloggio negli altri casi.
2. Per gli interventi a carattere residenziale, in caso di dimostrata impossibilità nel poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando con vincolo pertinenziale altre localizzazioni poste nelle vicinanze dell'intervento edilizio, a condizione che siano ritenute idonee a soddisfare il fabbisogno.
3. Negli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L. 122/89, che risultino sprovvisti di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie di cui alle presenti norme, potranno essere autorizzati, in deroga a tali norme, spazi di parcheggio e fabbricati per autorimesse nei seguenti limiti:
  - non più di 1 posto macchina per alloggio;
  - altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
  - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di m 3,00 fra pareti cieche;
  - é ammessa la costruzione sul confine di proprietà solo in aderenza ad eventuali
  - fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine;
  - distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal P.d.R.
4. Nelle nuove costruzioni ad uso produttivo deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie SIp, esclusi gli spazi di manovra; nel caso di ampliamento, la percentuale richiesta va reperita in funzione della sola SIp necessaria all'ampliamento stesso.
5. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di altre destinazioni d'uso che intervengono successivamente alla data di adozione del P.G.T., deve essere destinata a parcheggio una superficie pari al 35% della SLP, inclusi gli spazi di manovra. È esclusa dalla presente dotazione la zona A fatta salvo per gli interventi di completa demolizione e ricostruzione.

## ART. 14 CRITERI PER LA QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA DEGLI EDIFICI

1. In tutti gli interventi di trasformazione si dovrà perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità urbana ed edilizia del contesto, intesa come coerenza tipo-morfologica dei tessuti urbani. Si ha coerenza tipo-morfologica quanto i corpi di fabbrica, anche diversi fra loro, rispondono ad una medesima logica insediativa e danno luogo ad uno spazio organicamente articolato. L'obiettivo è perseguito attraverso il controllo dei seguenti parametri (sono fatte salve le prescrizioni relative ai tessuti dei nuclei di antica formazione di cui all'art. 30):
  - a) allineamenti planimetrici: in tutti gli interventi si dovrà ricercare per quanto possibile l'allineamento planimetrico con gli edifici vicini negli affacci verso gli spazi pubblici;
  - b) allineamenti altimetrici: in tutti gli interventi si dovrà ricercare per quanto possibile l'allineamento altimetrico delle linee di gronda con gli edifici vicini nel rispetto del numero massimo di piani;
  - c) morfologia delle coperture: la copertura dovrà essere del tipo analogo a quelle degli edifici vicini quando tale elemento sia un fattore di caratterizzazione dell'affaccio verso gli spazi pubblici per la presenza di elementi prevalenti. In particolare si farà riferimento alla presenza di un orientamento prevalente dei colmi e alla prevalenza di una tipologia (tetto a due falde, tetto a padiglione ecc.). Laddove non vi siano caratteri prevalenti si dovrà evitare di introdurre nuove tipologie. Sono comunque ammesse coperture piane quando non rappresentino un elemento anomalo e dissonante rispetto al contesto, ma siano risultato di motivate e condivisibili scelte architettoniche coerenti con l'obiettivo di riqualificazione e rinnovamento dei tessuti edificati.<sup>11</sup>
  - d) coerenza nell'uso dei materiali: in tutti gli interventi dovranno essere adottati tipi di materiali di finitura esterna analoghi a quelli degli edifici vicini o, se diversi, che non creino effetti disarmonici con il contesto edificato;
  - e) coerenza cromatica: si adotteranno di preferenza il bianco o colori appartenenti alle gamme cromatiche dominanti nel contesto edificato evitando tinte acide.
2. *Si consideri inoltre la visione della rete ecologica quale strumento che non si limita alle aree di valenza paesistico-ambientale ma che tende a ricostituire, ove banalizzati, elementi di riqualificazione ecologica e pertanto aumento di valore ecologico su tutto il territorio non urbanizzato e già urbanizzato, rispondendo così agli obiettivi di sostenibilità della pianificazione urbanistica. Ad esempio, per i parcheggi - qualora di nuova previsione- si suggerisce di tendere a non impermeabilizzare totalmente la superficie degli stalli prevedendo l'utilizzo, ove tecnicamente possibile e non diversamente prescritto dalle presenti norme, di pavimentazioni drenanti (ghiaio, terre stabilizzate, erbablock ecc..) e l'inserimento di piante autoctone per prevederne l'ombreggiamento. Nelle aree a destinazione produttiva contigue a zone di valenza ambientale, si valuti la possibilità di utilizzo del verde pensile a bassa manutenzione con funzione mitigativa, anche per favorire l'invarianza idraulica (Linee Guida dell'ISPRA ed in aderenza alla norma UNI 11235:2007 che individua e definisce le istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde), e/o la creazione di setti verdi verticali staccati dalla struttura sui quali far arrampicare verde (a bassa manutenzione) (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).*

## ART. 15 CRITERI PER LA QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA DEGLI SPAZI APERTI

1. Gli spazi aperti dovranno essere preferibilmente sistemati a verde. Attraverso un'adeguata modellazione del terreno, la collocazione degli alberi e la scelta delle essenze arboree si dovrà:
  - mitigare l'incidenza paesistica dell'opera;
  - incrementare la presenza del verde urbano;
  - ricostituire la continuità dei caratteri del contesto dell'area di intervento.
2. La sistemazione degli spazi pertinenziali dovrà essere adeguatamente documentata dagli elaborati di progetto allegati alla richiesta del titolo abilitativo.
3. La realizzazione di pergolati e *berceau* è ammessa mediante elementi in ferro o legno rimovibili, anche accompagnati da vegetazione di mascheramento; non possono utilizzarsi materiali di copertura di nessun genere se non vegetazionali; il tutto nel limite massimo di 50 m<sup>2</sup> di superficie.
4. La realizzazione di gazebo nel limite massimo di 25 m<sup>2</sup> di superficie, è ammessa se realizzati con elementi in ferro o legno rimovibili; la loro copertura deve essere consona al contesto in cui si trovano inseriti.
5. Sono ammesse le *pergo-tende* solo se addossate agli edifici cui sono pertinenti e la copertura deve essere amovibile e comunque con materiali leggeri quali ad esempio telature, *arelle et similia*;
6. Il posizionamento di pergo-tende, gazebo e pergolati (*berceau*) sottende al rispetto di quanto stabilito dal codice civile (anche in termini di distanza), derogabile solo mediante convenzione tra confinanti regolarmente trascritta.
7. Negli spazi privati e pubblici su cui si affacciano i pubblici esercizi, la Giunta può autorizzare l'installazione di strutture leggere con copertura e apribili/chiodibili sui lati con strutture vetrate per almeno il 60% della superficie laterale; tali manufatti:
  - non possono avere una superficie coperta superiore a mq 40,00
  - devono essere rimossi alla cessazione dell'attività
  - nei NAF non possono essere addossati a pareti finestrate e devono distare dalle stesse 1.50 m
  - possono essere installati a confine solo con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di apposito regolamento; nel qual caso lo stesso è da ritenersi integrativo delle presenti disposizioni.

8. La realizzazione di piscine è sempre ammessa, purché non emergano dal terreno e nel limite di della superficie massima di 50,00 m<sup>2</sup>. La realizzazione delle piscine è subordinata all'ottenimento di apposito titolo abilitativo ed al rispetto del parametro della SV e della distanza dai confini di m 2,00 come da CC.
9. Nella progettazione delle sistemazioni esterne degli interventi, sono ammesse modifiche dell'andamento naturale del terreno con profilature aventi pendenza massima pari a 1:3 a condizione che non si generino terrapieni o differenze di quota rispetto ai terreni circostanti; in tal caso si ricorda che eventuali terrapieni rilevano ai fini delle distanze, Dc e DF; è sempre ammesso il riempimento qualora ciò necessitasse per raggiungere la quota dei lotti circostanti.
10. Nei giardini di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di un solo deposito per

attrezzi da giardino per ogni unità nella misura massima di 8 mq di SC e con H massima pari a 2,40 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi, mantenendo una distanza minima di m. 1,50 dal confine o a confine con il consenso del vicino, registrato e trascritto. Tali depositi non saranno in muratura e potranno essere realizzati a condizione che non siano già presenti altri manufatti simili anche se destinati ad altro uso. La realizzazione è subordinata a comunicazione scritta al responsabile Ufficio Tecnico comprensiva degli atti di assenso come sopra richiamati.

11. *Si consideri inoltre la visione della rete ecologica quale strumento che non si limita alle aree di valenza paesistico-ambientale ma che tende a ricostituire, ove banalizzati, elementi di riqualificazione ecologica e pertanto aumento di valore ecologico su tutto il territorio non urbanizzato e già urbanizzato, rispondendo così agli obiettivi di sostenibilità della pianificazione urbanistica. Ad esempio, per i parcheggi - qualora di nuova previsione- si suggerisce di tendere a non impermeabilizzare totalmente la superficie degli stalli prevedendo l'utilizzo, ove tecnicamente possibile e non diversamente prescritto dalle presenti norme, di pavimentazioni drenanti (ghiaio, terre stabilizzate, erbablock ecc..) e l'inserimento di piante autoctone per prevederne l'ombreggiamento. Nelle aree a destinazione produttiva contigue a zone di valenza ambientale, si valuti la possibilità di utilizzo del verde pensile a bassa manutenzione con funzione mitigativa, anche per favorire l'invarianza idraulica (Linee Guida dell'ISPRA ed in aderenza alla norma UNI 11235:2007 che individua e definisce le istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde), e/o la creazione di setti verdi verticali staccati dalla struttura sui quali far arrampicare verde (a bassa manutenzione) (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).*

## **ART. 16 TUTELA, POTENZIAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE**

1. *Rimane fatto salvo quanto disposto agli art. 14 e art. 15 delle presenti NTA (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).*
2. Le piante ad alto fusto, come alberi isolati, disposti in filari o gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento, salvo, previa autorizzazione, per motivi di sicurezza, fitosanitari o nei seguenti casi:
  - progetti di riqualificazione ambientale;
  - progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
  - per la presenza di essenze improprie al decoro del verde;Dovrà in ogni caso essere prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione eliminati con altre essenze tipiche del luogo.
3. Nella progettazione di interventi sia pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e l'ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti; negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, di norma una adeguata piantumazione;
  - a) nelle zone produttive i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi in particolare sugli spazi aperti o di diversa destinazione;
  - b) i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;

- c) i progetti per la realizzazione o sistemazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svicoli.
4. Le essenze idonee indicate nell'allegato 2 delle presenti N.T.A. costituiscono preliminare riferimento.

#### **ART. 17        DISPOSIZIONI PER LA ZONA INTERESSATA DAGLI "STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE"**

1. Per lo stabilimento Sanimet "lavorazione galvanica" in attesa del RIR sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o ristrutturazione che migliorino la sicurezza rispetto al rischio di incidente rilevante interno.

#### **ART. 18        QUALITÀ DELL'ARIA IN AMBIENTI CONFINATI – PREVENZIONE DAL RISCHIO RADON**

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare il livello di esposizione al Radon, affinché le concentrazioni di sostanze inquinanti non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone. I suddetti locali dovranno essere realizzati con criteri costruttivi tali da garantire le migliori condizioni possibili di purezza e di salubrità dell'aria.
2. Con specifico riferimento agli ambienti riservati all'abitazione e comunque ai luoghi destinati alla permanenza di persone, relativamente alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, nonché per le ristrutturazioni o ricostruzioni che comportino opere tali da consentire la contestuale esecuzione di interventi di bonifica per la prevenzione dell'inquinamento da radon, devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure di prevenzione del rischio radon indicate nel Decreto n.12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia.

#### **ART. 19        *IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI***

- 1. La documentazione progettuale da predisporre per la trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, deve essere integrata da una relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo) ai sensi dell'art.242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).*

#### **ART. 20        IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI O ALTERNATIVE**

1. Gli impianti classificabili come "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili o alternative" sono di massima consentiti:
- sulle coperture degli edifici, con la sola esclusione di quelli vincolati;
  - anche a terra nelle aree destinate a servizi tecnologici di cui al P.d.S.;
  - solo a terra nelle aree espressamente indicate con apposito perimetro nelle tavv.2 del P.d.R.
2. In ogni caso, gli impianti dovranno essere collocati preferibilmente in posizioni non visibili dallo spazio pubblico e in modo tale da rendere l'opera: congruente con la morfologia

dell'edificio, coerente con i caratteri del luogo e del contesto, riducendone l'impatto sul paesaggio anche attraverso adeguate soluzioni di mitigazione e di integrazione. Salvo che sui tetti piani, i pannelli dovranno pertanto essere complanari alla copertura, in appoggio ai coppi o integrati alla stessa.

3. Non è ammessa l'installazione in copertura, in posizione visibile dagli spazi pubblici, dei serbatoi di accumulo o di macchine ed apparecchiature in genere.
4. Nel caso di installazione su edifici in zona E1, l'istanza autorizzativa sarà accompagnata da un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto paesistico interessato dall'intervento.
5. La realizzazione di detti impianti è subordinata alla procedura di valutazione paesistica in base all'art. 4.

## **ART. 21            ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO**

1. Sono gli elementi o sistemi di elementi territoriali da cui dipende dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Flero: distinguono e rendono riconoscibile un luogo; in alcuni casi alla valenza paesaggistica si somma quella ecologica. Gli elementi costitutivi sono individuati cartograficamente sulla tav. 1 "Elementi costitutivi del paesaggio" della Carta Condivisa del Paesaggio; sono assoggettati a specifica disciplina normativa in base all'allegato 2.b alle presenti norme.
2. Per ogni categoria di elemento l'allegato 2.b definisce gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni da rispettare. Tali prescrizioni si applicano a tutti gli elementi appartenenti alle categorie previste, indipendentemente dall'individuazione cartografica, in tutto il territorio comunale.
3. Le prescrizioni di cui all'allegato 2.b integrano quelle previste per gli ambiti territoriali di cui agli articoli precedenti e sono, su quelle, prevalenti.
4. La modifica delle prescrizioni normative volte alla tutela degli elementi costitutivi del paesaggio di cui al presente articolo costituisce variante dell'art. 71 delle norme del D.d.P., ed è soggetta pertanto alla procedura prevista per le varianti al D.d.P.



## TITOLO II – PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I – CARATTERI, CONTENUTI, EFFICACIA

#### ART. 22 FINALITÀ

1. Il Piano delle Regole (P.d.R.) partecipa all'attuazione della strategia urbanistica del D.d.P., per quanto di propria competenza.
2. Quanto previsto dal P.d.R., ed in particolare le presenti norme, va interpretato applicando i criteri che maggiormente realizzano gli obiettivi riportati nei successivi articoli, quelli fissati dal D.d.P., ed in particolare:
  - a) il controllo della qualità estetica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie;
  - b) la tutela dei caratteri tipo-morfologici, stilistici e materici dei nuclei di antica formazione (zone A);
  - c) la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio;
  - d) la tutela del sistema del paesaggio agrario;
  - e) la sostenibilità ambientale degli interventi.

#### ART. 23 CARATTERI

1. Il P.d.R., assieme al Documento di Piano (D.d.P.) e al Piano dei Servizi (P.d.S.), costituisce il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n° 12.
2. Il P.d.R. assume le limitazioni d'uso derivanti dagli strumenti e provvedimenti normativi sovraordinati, e disciplina l'uso e le trasformazioni dei tessuti edificati, delle aree agricole e naturali e delle componenti del sistema ambientale e storico-culturale individuati negli elaborati grafici.

#### ART. 24 CAMPO DI APPLICAZIONE E RAPPORTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

1. Il P.d.R., secondo il principio di sussidiarietà, definisce norme vincolanti che si applicano a tutto il territorio comunale tenuto conto:
  - a) delle strategie espresse dal D.d.P.;
  - b) delle previsioni del P.T.C.P., assumendone, quando presenti, i contenuti con valore prescrittivo;
  - c) degli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Regionale;
  - d) degli indirizzi e le prescrizioni contenute nei piani di settore provinciali.
2. Dove necessario il P.d.R. integra e precisa, secondo il principio di "maggior definizione", le previsioni degli strumenti di cui al co. 1.

#### ART. 25 EFFICACIA

1. In forza dell'art. 10, 5° co. della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il P.d.R. contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il P.d.R. ha validità indefinita nel tempo; è sempre modificabile fatta salva la coerenza con la strategia di governo del territorio espressa dal D.d.P. e tenuto conto del Quadro

Ricognitivo, del Quadro Conoscitivo e della Carta Condivisa del Paesaggio.

3. Gli Enti e le Amministrazioni Pubbliche nell'esercizio delle rispettive competenze, sono tenuti ad adeguarsi alle indicazioni del P.d.R. .

## **ART. 26           CONTENUTI**

1. Il P.d.R. individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
  - a) i nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico-culturale;
  - b) i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
  - c) gli altri ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento;
  - d) i comparti di riqualificazione soggetti a piano attuativo, (P.A.);
  - e) le aree destinate all'agricoltura;
2. Il P.d.R. detta le norme e i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione, di trasformazione, integrazione o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

## **ART. 27           STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.R.**

1. Il Piano delle Regole si struttura e si articola attraverso:
  - a) studi e analisi che costituiscono il Quadro ricognitivo e il Quadro conoscitivo allegati al D.d.P. ;
  - b) elaborati con valore normativo e descrittivo

## **ART. 28           ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Tavole
    - V\_2018\_PDR\_TAV01\_5000       – Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali, scala 1: 5.000
    - V\_2018\_PDR\_TAV02a/.../f\_2000 – Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali, scala 1: 2.000
  - b) Norme Tecniche di Attuazione  
Allegati alle N.T.A.:
    - 1 – Repertorio dei beni tutelati ai sensi del Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
    - 2 – Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.):
      - 2.a     – Procedura di valutazione dei progetti;
      - 2.b     – Indirizzi e prescrizioni per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio;
    - 3 – Prescrizioni per la tutela degli edifici e dei tessuti di interesse storico:
      - 3.a     – Disciplina degli edifici di interesse storico: categorie di intervento
      - 3.b     – Disciplina degli edifici di interesse storico: abaco degli interventi per gli edifici di categoria A3
      - 3.c     – Disciplina degli edifici di interesse storico: soluzioni conformi per gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico
    - 4 – Componente geologica e sismica.
    - 5 – Reticolo idrico minore.

- c) Relazione illustrativa.
- 2. Sono inoltre strumentali all'applicazione delle prescrizioni per la tutela del paesaggio, di cui agli artt. 12 e 43 delle presenti norme, gli elaborati della Carta Condivisa del Paesaggio facenti parte del D.d.P.

## **ART. 29        MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia realizzabili in base al P.d.R. si attuano attraverso:
  - a) Permesso di Costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire, SCIA, CILA , CIL, e comunque, secondo le modalità previste dalla legislazione e fatti salvi i successivi aggiornamenti normativi che dovessero intervenire;
  - b) permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)
  - c) piani attuativi (P.A.) nelle loro diverse declinazioni,
2. Gli interventi di trasformazione edilizia realizzabili in base al P.d.R si attuano nel rispetto di:
  - a) i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi;
  - b) la procedura per la valutazione paesistica dei progetti, di cui all'art. 4.
3. Oltre ai piani attuativi individuati nelle tavole del P.d.R., gli interventi edilizi sono soggetti a preventivo piano attuativo quando:
  - a) l'intervento possa configurarsi come ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 27, 1°co. lett. f della l.r. 12/2005;
  - b) gli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie:
    - SLP residenziali di progetto > di mq 1.000 con cambio di destinazione d'uso;
    - Slp produttive di progetto > di mq 1.000 con cambio di destinazione d'uso;  
> di mq 2.000 senza cambio di destinazione d'uso;
    - Slp comm.-direz. di progetto > di mq 1.000 con cambio di destinazione d'uso;  
> di mq 2.000 senza cambio di destinazione d'uso;
4. Nei casi previsti al precedente 3° co. il piano attuativo dovrà rispettare le norme e i parametri previsti per la zona urbanistica in cui l'intervento ricade, fatta salva la s.l.p. esistente se superiore a quella ammessa.
5. Quando gli interventi non rientrano nei casi di ristrutturazione urbanistica, a fronte dell'impegno a cedere o monetizzare gli standard dovuti, è facoltà dell'Amministrazione comunale sostituire i P.R. o i P.A. con P.C.C.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI

### ART. 30 ZONA A: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### A. Definizione

Ricomprendono gli edifici ed i tessuti urbani e rurali riportati alla data della prima cartografia I.G.M., integrati da edifici principali, accessori e aree pertinenziali, risalenti ai primi anni del '900 o successivi che in base agli studi condotti per la definizione del Quadro Conoscitivo risultano coerenti con i caratteri del tessuto storico dal punto di vista tipo-morfologico ed edilizio o in caso contrario ricadono all'interno dei tessuti di impianto storico. Con la stessa classificazione si sono individuati gli edifici di epoca "moderna" ritenuti significativi per specifiche caratteristiche architettoniche.

#### B. Obiettivi

Dato il significato testimoniale dei nuclei di antica formazione relativamente alla tradizione culturale locale, in presenza di edifici considerati storici devono esserne preservati i caratteri di impianto urbano e architettonici: geometria e collocazione nei lotti, stilemi edilizi, caratteristiche, materiali e tecniche.

La tutela sarà accompagnata da una politica di riconfigurazione degli edifici incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla conservazione dei caratteri degli spazi non edificati sia pubblici che privati. Spazi funzionali, spesso privi di rappresentatività urbana, i primi; spazi di servizio agli edifici, fondamentali nella definizione della morfologia degli insediamenti, i secondi. Questi spazi possono essere pesantemente alterati – alterando di conseguenza il carattere complessivo del centro urbano – mediante interventi apparentemente minori come il rifacimento della pavimentazione con materiali inadeguati, l'introduzione di elementi di arredo e accessori incongrui ecc. Gli interventi di manutenzione degli spazi aperti dovranno quindi salvaguardarne il carattere e recuperare le parti alterate.

#### Piani e regolamenti di settore

Al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione dei Nuclei di antica formazione l'Amministrazione Comunale potrà promuovere specifici Piani e regolamenti di settore quali:

- a) piani particolareggiati dei nuclei o di parti significative degli stessi nel rispetto dei limiti previsti dagli artt.7, 8 e 9 del DM 1444/68;
- b) piano della pedonalizzazione e della sosta
- c) regolamento del colore e dei rivestimenti di facciata
- d) regolamento delle pavimentazioni e degli arredi stradali
- e) regolamento delle insegne pubblicitarie
- f) piano dell'illuminazione pubblica
- g) quanti altri piani o regolamenti di settore ritenuti necessari al fine di dare realizzazione agli obiettivi di tutela e valorizzazione.

Fino all'approvazione di tali piani e programmi si applicano le prescrizioni di seguito riportate.

#### C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:
  - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 2 comma 5.a;
  - b) attività terziarie:
    - grandi strutture di vendita;
    - depositi ed esposizioni all'aperto;
    - attività di rifornimento carburanti.
  - c) attività collettive pubbliche o di interesse comune: servizi tecnologici;
  - d) attività agricole, ad eccezione dell'attività agrituristica e di commercializzazione dei prodotti agricoli.
2. Destinazioni d'uso principali
  - a) residenza;
  - b) attività terziarie, ad eccezione di quelle escluse fino al limite di mq 300 di superficie di vendita;
  - c) servizi di interesse collettivo, pubblici e privati, ad eccezione di quelli esclusi.Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.
3. Destinazioni d'uso complementari  
Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

#### D. Modalità di intervento

##### 1. Generalità

1. Gli edifici di interesse storico sono articolati in 5 categorie di intervento in base al livello di conservazione dell'identità storica e di manutenzione e in base alle relazioni con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini. Per ogni categoria di intervento vengono specificati gli interventi ammissibili. Per l'individuazione della categoria di intervento si farà riferimento all'allegato 3.a.
2. Al fine di promuovere la tutela e il recupero delle componenti edilizie dei tessuti di antica formazione il P.d.R. prescrive l'adozione delle soluzioni riportate nell'Allegato 3.b.. Quando non diversamente specificato dalle presenti norme, saranno inoltre da rispettare prioritariamente le seguenti prescrizioni generali, subordinando le scelte progettuali al parere della commissione del paesaggio:
  - a) salvaguardia e ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico ambientale, come volte, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi), apparato decorativo originario ecc.;
  - b) mantenimento e ripristino delle coperture inclinate, protette con manto in cotto (coppi o simili) con gronde in legno o cornicioni intonacati;
  - c) tamponamento delle logge e dei porticati esistenti alla data di adozione del presente PGT, in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi impiegando preferibilmente modalità e materiali non "mimetici";
  - d) è ammessa la costruzione di aggetti (scale esterne, tettoie, pensiline, balconi ecc.) quando non in contrasto con gli aspetti compositivi delle facciate e delle architetture;
  - e) finiture esterne: intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con finiture superficiali estranee alla tradizione locale. Le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con la tradizione storica. In casi di particolare importanza storico- architettonica ed ambientale

potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;

- f) ad esclusione dei pluviali, le tubazioni e gli impianti in genere dovranno essere postate preferibilmente sottotraccia, dove ciò non fosse in alcun modo possibile le stesse dovranno essere disposte in modo armonioso rispetto al disegno di facciata;
- g) i muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. È consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,50 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso;
- h) a condizione che non frazionino spazi in origine unitari, come le corti, potranno essere autorizzate nuove recinzioni con i materiali e nelle forme tipiche del luogo; se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro, mascherate con siepe; l'altezza non sarà superiore a m. 1,5.

Per gli edifici in zona A esterni al centro urbano le recinzioni sono di norma vietate se non limitatamente ad un ambito di pertinenza dell'edificio individuato dalla tavola 2 come zona A, o ad un ambito lievemente diverso, al fine di adeguare il tracciato della recinzione alla morfologia del terreno, per comprendere strutture (già esistenti) di pertinenza degli edifici. Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, rete metallica e piantini in ferro, l'altezza non potrà essere superiore a m 1,5. La recinzione non dovrà comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri);

- i) corti e altri spazi aperti: gli spazi scoperti, anche se privati, non potranno essere occupati in alcun modo da nuovi manufatti edilizi o da nuovi edifici se non diversamente puntualmente specificato dalle presenti NTA (vedi art. 15), mentre dovranno essere sistemati a verde o pavimentati con materiali adeguati ai caratteri storici del sito quali:
  - pietra naturale o ricostruita simile a quella riscontrabile negli edifici storici;
  - terra battuta;
  - acciottolato;
  - ghiaietto.

Per i soli spazi pubblici e di uso pubblico all'esterno dei complessi edilizi è ammesso l'utilizzo dell'asfalto;

- l) nel caso di recupero funzionale di edifici non residenziali, posti nelle sottozone A3 e A4 è consentita la formazione di aperture affinché ciascun locale possieda una propria finestra, nel limite del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti;
- m) sottotetti: è ammesso il recupero a scopo residenziale in base a quanto prescritto nel precedente art. 12, 1° co. È vietata la formazione di nuovi abbaini e terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso della falda. È ammessa la realizzazione di tasche nel tetto nelle dimensioni strettamente necessarie al recupero dei rapporti di areazione a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici;
- n) autorimesse: i posti auto pertinenziali previsti dall'art. 13 dovranno prioritariamente essere soddisfatti utilizzando porticati e/o barchesse, quando esistenti, evitando aperture sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico. Diversamente potrà essere ammessa la formazione di autorimesse interamente incluse nel perimetro degli edifici esistenti, comprese le rampe di accesso, e prive di accesso diretto dalla pubblica via. All'esterno del perimetro degli edifici sono ammesse se:

- al termine dell'intervento siano completamente interrato e non risulti modificata la quota degli spazi scoperti;
- nel caso di edifici composti da più abitazioni la rampa di accesso è unica per tutte le unità immobiliari;

Qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina è ammesso con permesso di costruire la realizzazione nelle aree libere private, di portici per ricovero vetture con altezza media di mt. 2,60 all'intradosso del solaio o della controsoffittatura fino al raggiungimento di quanto previsto dall'art. 13 riferito al volume residenziale esistente sul lotto di proprietà all'adozione del presente PGT; Tali portici possono essere accorpati ad edifici esistenti o devono mantenere la distanza di 3 mt da codice civile trattandosi di accessori con altezza inferiore a 3 mt. Tali costruzioni dovranno inoltre essere realizzate prioritariamente con materiali tradizionali, copertura in coppi o tegole in cotto, gronde in legno, ecc...

- o) l'installazione di antenne paraboliche è ammessa soltanto in copertura su falde non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso di edifici composti da più abitazioni l'impianto sarà centralizzato;
- p) è vietato installare sulle facciate visibili dalla pubblica via apparecchiature di qualsiasi tipo;
- q) adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo, per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.
- r) elementi di arredo stradale:
  - tende, insegne, scritte pubblicitarie, visibili dallo spazio pubblico, dovranno essere realizzate conformemente al modello esemplificato dall'allegato 3.b;
  - Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno essere del tipo a bandiera se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni; potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera solo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.).

## 2. Classi di intervento

### Edifici classificati A1

#### a) Definizione

Rientrano in questa categoria gli edifici di particolare valenza architettonica: edifici per il culto ed edifici civili di particolare significato culturale e testimoniale, in alcuni casi tutelati dal vincolo di cui al D.lgs 42/2004.

#### b) Modo d'intervento

Sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo. È consentita l'eliminazione di eventuali elementi accessori estranei (volumi tecnici, ecc.).

### Edifici classificati A2

#### a) Definizione

Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale che mantengono la leggibilità dell'identità storica.

#### b) Modo d'intervento

1. Sono ammessi: all'interno degli edifici, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione; all'esterno degli edifici interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria; potranno essere proposti

interventi di maggior portata, comunque nel limite della ristrutturazione edilizia non comportane integrale demolizione, accompagnati dalla necessaria documentazione storico testimoniale e da una approfondita disamina compositiva ed architettonica anche in relazione al punto 2 che segue; tali interventi sono autorizzabili solo nel caso di parere favorevole da parte della commissione del paesaggio, parere prescrittivo e prevalente che costituisce condizione necessaria.

2. Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata.
3. Il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali è ammesso in casi di provata necessità e quando non comportino la cancellazione di superfici decorate ed elementi architettonici di pregio; sono in generale da preferire gli interventi di consolidamento che consentano di mantenere in opera gli elementi strutturali esistenti.
4. Nel caso di completa demolizione e ricostruzione di edifici, la chiusura di portici o logge anche posteriormente realizzate alla data di entrata in vigore del PGT non contribuiscono ai fini del computo della slp esistente; possono in ogni caso riconfigurarsi come portici o logge in pari superficie; oltre tale limite trovano applicazione le presenti NTA in materia di definizione della slp.

#### Edifici classificati A3

##### a) Definizione

Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale, di cui è parzialmente compromessa la leggibilità dell'identità storica e che necessitano di recupero funzionale.

##### b) Modo d'intervento

1. Si applicano in generale le modalità di intervento previste per gli edifici di categoria A2, fatti salvi gli interventi di seguito elencati, dove ammessi in base all'allegato 3.b:
  - chiusura parziale dei portici e delle logge: è ammessa la riduzione della profondità dei portici e delle logge indicativamente fino a m 2,00. La chiusura potrà essere in muratura o mediante infissi e dovrà essere la stessa per l'intero corpo di fabbrica;
  - chiusura totale dei portici e delle logge: è ammesso il tamponamento dei portici e/o delle logge, con tamponamenti ciechi, o mediante serramenti. Dovranno in ogni caso essere mantenuti in evidenza i pilastri e le partiture orizzontali. Il tipo di tamponamento adottato sarà lo stesso per l'intero corpo di fabbrica;
  - ricomposizione delle facciate: è ammessa la modifica del disegno, della dimensione e della distribuzione delle aperture (porte e finestre). L'intervento dovrà riguardare l'intera facciata e dovrà dare luogo ad un disegno unitario;
  - modifica delle aperture: sono ammessi limitati interventi di spostamento e modifica delle aperture, o di creazione di nuove aperture, per soddisfare i rapporti aero-illuminanti quando: non alterino eventuali disegni di facciata basati su schemi regolari; siano finalizzati a migliorare l'inserimento in facciata di aperture con geometrie dimensioni estranee agli stili dell'edilizia storica;
  - apertura di nuove finestre: è ammessa l'apertura di nuove finestre per esigenze funzionali nel rispetto del disegno esistente di facciata (simmetria, modularità ecc.);
  - sopralzo: è ammesso il sopralzo al fine di allineare le linee di gronda o le falde a quelle dell'edificio attiguo specificato.



#### Edifici classificati A4

##### a) Definizione

Sono edifici estranei, per caratteri tipologici e stili edilizi, al tessuto dei nuclei storici, ma coerenti con l'impianto urbano, per caratteristiche planivolumetriche e di collocazione entro la particella urbana.

##### b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione soltanto entro le dimensioni e la conformazione planivolumetrica esistente; sono altresì ammesse modeste variazioni altimetriche, volte a conseguire allineamenti verticali con i corpi di fabbrica contigui, nel rispetto del numero di piani esistente, e planimetriche. In relazione alle dimensioni e all'ubicazione dell'intervento di ristrutturazione l'Amministrazione comunale potrà richiedere il ricorso a piano attuativo o a p.c.c. Dovranno in generale essere rispettate le indicazioni di cui all'allegato 3.c.

#### Edifici classificati A5

##### a) Definizione

Sono edifici che per i caratteri costruttivi o per l'epoca di costruzione sono estranei ai caratteri edilizi e urbanistici dei tessuti dei nuclei storici e/o del contesto in cui sono ubicati.

##### b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, previo piano di recupero e soltanto entro i parametri dimensionali esistenti (volume e superficie lorda di pavimento); sono consentite modifiche sia all'assetto planimetrico che alla conformazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 3.c.

#### Edifici classificati A6

##### a) Definizione

Sono corpi di fabbrica accessori, come tettoie, baracche, ricoveri ecc.

##### b) Modo d'intervento

È consentita la sola demolizione, salvo che per i corpi di fabbrica legittimati da atti autorizzativi, per i quali è ammessa anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. La ricostruzione può essere ammessa solo per l'ottemperanza alla legge 122/89, in base ai parametri di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

L'eventuale ricostruzione dovrà in ogni caso essere rispettosa, per caratteristiche geometriche, materiche e di posizione con il contesto del nucleo storico.

## **ART. 31      ZONA B**

### A. Definizione

Il PGT identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente e di completamento nelle sue diverse espressioni tipologiche.

### B. Obiettivi

In questi tessuti tipicamente residenziali le trasformazioni ammesse non dovranno di norma compromettere la leggibilità della coerenza d'insieme dei caratteri tipo-morfologici degli edifici con il contesto, ma tendere, ove necessario a migliorarla.

### C. Destinazioni d'uso

1. Sono escluse le seguenti destinazioni:
  - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 2.5.a;
  - b) attività del terziario ad esclusione degli studi professionali, degli uffici di agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico e degli asili nido;
  - c) attività agricole;
2. Destinazioni d'uso principali:
  - a) residenza;
3. Destinazioni d'uso complementari.
  - a) Sono comunque ammesse tutte le destinazioni, non espressamente escluse con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

### D. Parametri urbanistico-edilizi

1. DS: non inferiore a m 5,00 e a m 2,00 per gli interrati. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti o in caso di soprizzo dell'edificio stesso, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, porticati quando in aggiunta alla facciata dell'edificio, ecc.
2. DC: pari ad H/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5,00
3. DF: pari ad H dell'edificio più alto e mai inferiore a m 10,00
4. H: è ammessa un'altezza massima non superiore a m 9,50;
5. SV: secondo quanto disposto dal RLI ;
6. Uf: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
7. Per i lotti saturi (o che raggiungono la saturazione) è possibile un incremento una tantum pari al 5% (senza necessità di reperimento dello standard) una ed una sola volta; per incrementi superiori e comunque nel limite del 10% si rimanda all'art. 5 delle presenti NTA.

## **ART. 32      ZONA B1: EDIFICI ISOLATI E SPARSI**

### A. Definizione

Sono singoli edifici o gruppi di pochi edifici ad uso civile esterni al centro abitato.

### B. Obiettivi

Gli edifici compresi in questa categoria sono generalmente fattori di disturbo paesistico e dell'ecosistema: gli interventi sugli edifici e le pertinenze devono quindi essere volti a migliorarne l'inserimento nel contesto.

### C. Destinazioni d'uso

1. Sono escluse le seguenti destinazioni:
  - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 2.5.a;
  - b) attività del terziario ad esclusione degli studi professionali, degli uffici di agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico e degli asili nido;
  - c) attività agricole;
2. Destinazioni d'uso principali:
  - a) residenza;
3. Destinazioni d'uso complementari.

Sono comunque ammesse tutte le destinazioni, non espressamente escluse con gli obiettivi di

cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

#### D. Parametri urbanistico-edilizi

1. È consentito l'incremento massimo del 15% della SC/SLP esistente alla data di approvazione del P.d.R. nel rispetto dei seguenti parametri:
2. DS: non inferiore a mt 5,00. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, ecc.
3. DC: non inferiore a mt 5,00.
4. DF: non inferiore a mt 10,00 fra le pareti in genere.
5. H: 2 piani, o esistente se superiore.
6. Sv: nella quantità massima realizzabile.

### **ART. 33        ZONA BV: VERDE PRIVATO**

#### A. Definizione

Sono giardini o spazi inedificati privati di grande dimensione.

#### B. Obiettivi

Conservare e valorizzare la presenza dei giardini e degli spazi aperti del tessuto urbano, sottraendoli all'edificazione. Sono comunque possibili gli interventi volti all'inserimento di quanto previsto all'art. 15 delle presenti NTA.

#### C. Destinazioni d'uso

Usi accessori alle destinazioni principali degli edifici a cui sono annessi.

#### D. Modalità di intervento

1. Non è ammesso alcun tipo di edificazione e di impermeabilizzazione del suolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15. Le piscine non potranno avere una superficie maggiore di mq 50.
2. È consentita la ristrutturazione degli eventuali corpi di fabbrica, se edificati in base a legittimo atto autorizzativo. È possibile l'accorpamento all'edificio principale di tali volumetrie.
3. È consentita la realizzazione di serre di limitate dimensioni (Max 20mq) in deroga agli indici edilizi e nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Queste strutture non devono essere realizzate in muratura e devono essere facilmente rimovibili.
4. Va garantita una % di SV minima pari al 70%.

### **ART. 34        ZONA D1: AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

#### A. Definizione

Sono gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale, che costituiscono il tessuto produttivo del paese. Riconoscibili nel tessuto urbano e nel paesaggio per gli specifici caratteri edilizi.

#### B. Obiettivi

Consolidamento dell'attività produttive presenti sul territorio attraverso politiche finalizzate al mantenimento dello stato di fatto, all'implementazione, ove possibile, degli spazi produttivi nelle superfici edificate, miglioramento dell'inserimento paesistico-ambientale e della qualità dello

spazio pubblico.

Sono favoriti gli interventi per la riqualificazione delle aree produttive e per l'adeguamento tecnologico.

### C. Destinazioni d'uso

#### 1. Destinazioni d'uso escluse

Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:

a) residenza, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2;

b) attività terziarie:

- grandi strutture di vendita;
- attività ricettivo–alberghiera;

c) attività agricole

#### 2. Destinazioni d'uso principali

a) attività produttive;

b) attività terziarie:

- esercizio di vicinato;
- media struttura di vendita;
- commercio all'ingrosso;
- uffici, attività espositive e di vendita anche relative alle funzioni produttive insediate o insediabili con SIp massima pari al 50% della SIp complessiva;
- depositi e magazzini indipendenti dall'attività produttiva nel limite massimo di 400 mq di SIp;
- attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori d) per uso privato; per altri usi si rimanda alle norme regionali in materia (LR 6\_2010).

c) Residenza, entro il seguente limite: in presenza di unità produttive/commerciali/terziarie con almeno 500 mq di SIp è ammessa la realizzazione di abitazioni con SIp non superiore a mq 200 con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, il limite di mq 200 potrà essere superato solo nel caso di accorpamenti di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del presente P.d.R. fino ad un massimo di mq 250.

#### 3. Destinazioni d'uso compatibili.

Sono comunque ammesse tutte le destinazioni, non espressamente escluse con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

### D. Modalità di intervento

1. L'insediamento di nuove attività in cui si effettuino, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri di I Classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che:

- a) preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività, effetti negativi di qualsiasi tipo sulla popolazione e l'inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;
- b) disciplini tutte le misure cautelari da adottare nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
- c) preveda, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività, interventi di riqualificazione ambientale attraverso realizzazione diretta, o monetizzazione al Comune, di opere sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.

2. Per gli insediamenti insalubri di I Classe esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di dimostrata riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale dell'attività esistente anche con l'utilizzo delle MTD (migliori tecnologie disponibili), e sono subordinati alla stipula di una "Convenzione Ecologica" di cui al comma precedente.

#### E. Parametri urbanistico-edilizi

1. - DS: m 5,00
  - DC: pari ad 1/2 dell'edificio e mai inferiore a m. 5 per le pareti finestrate. È ammessa l'edificazione a confine se in aderenza ad edifici esistenti o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza.
  - DF: pari all'edificio più alto e mai inferiore a m. 10 dalle pareti finestrate. È ammessa l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza.
  - RC: 70%
  - H: m 12,00. In presenza di specifiche necessità legate al ciclo produttivo, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono ammesse altezze superiori. Nel caso di palazzina uffici legati all'attività principale sono ammessi 4 piani fuori terra nel limite 15,00 m.
  - SV: 10% della SF.
  - Uf: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
2. Per quanto riguarda lo standard urbanistico, salvo che per le attività commerciali di vendita al dettaglio o uffici direzionali, o attività in cui lo standard sia diverso di quello per le attività produttive, fino al raggiungimento del 60% di slp non necessita ulteriore standard, oltre il 60%, e con permesso convenzionato si provvede al conguaglio della quota mancante; lo stesso potrà essere monetizzato ad esclusione delle medie strutture di vendita.
3. Per quanto attiene il raggiungimento della quota di Verde profondo/permeabile, qualora l'insediamento esistente si trovi nella condizione di non rispettare tale parametro, un eventuale ampliamento potrà essere concesso ma con il mantenimento del verde profondo esistente senza la necessità di adeguamento alla quota stabilita dalle presenti NTA; nel caso in cui la superficie permeabile esistente destinata a verde profondo sia superiore alla quota stabilita dalle presenti NTA, la stessa può essere ridotta sino al raggiungimento di tale limite; rimangono fatte salve le disposizioni relative all'invarianza idraulica.

### **ART. 35        ZONA D2: AREE PER ATTIVITÀ DEL TERZIARIO**

#### A. Definizione

Sono le aree che per collocazione lungo la viabilità principale risultano idonee alle destinazioni del settore terziario.

#### B. Obiettivi

Fornire al sistema urbano le funzioni specializzate che risultano in genere incompatibili con i quartieri prevalentemente residenziali.

#### C. Destinazioni d'uso

1. Sono escluse le seguenti destinazioni:
  - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui al all'art. 2.5.a;

- b) attività agricole;
  - c) residenza
  - d) terziario GSV
2. Destinazioni d'uso principali:
- a) attività terziarie
3. Destinazioni d'uso complementari.
- Sono comunque ammesse tutte le destinazioni, non espressamente escluse con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

#### D. Parametri urbanistico-edilizi

- DS: m 10,00
- DC: pari ad 1/2 dell'edificio e mai inferiore a m. 5 per le pareti finestrate
- DF: pari all'edificio più alto e mai inferiore a m. 10 dalle pareti finestrate. 4. RC: 50%
- H: m 9,20
- SV: 10% della SF.
- Uf: 0,70

#### E. Norme particolari per i distributori di carburante

1. La realizzazione e l'ampliamento di impianti di distribuzione carburante per autoveicoli è ammessa, nel rispetto dei disposti di cui alla LR 6\_2010 e del codice della strada, solo nelle zone D2, alle seguenti condizioni:
- il lotto di intervento non sia inferiore a 1500 mq, fatte salve le attività già insediate;
  - siano previste le sole attrezzature tecniche di lavaggio, manutenzione e vendita, con relativi servizi, strettamente inerenti gli impianti stessi;
  - gli edifici, le tettoie ed i manufatti accessori non superino un Rc del 30% e siano progettati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità ambientale del contesto.
2. Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:
- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
  - un'adeguata accessibilità viaria e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
  - le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi, alle esplosioni ed alla circolazione dei pedoni.
3. Nel caso di trasformazione delle attività di distribuzione carburanti in altre destinazioni d'uso ammesse, l'indice Uf della zona D2 è ridotto a 0,30 e il RC al 30%.

## ART. 36 ZONA E1: AREE AGRICOLE

### A. Definizione

Sono ampie porzioni del territorio comunale, destinate prioritariamente all'attività agricola.

### B. Obiettivi

Salvaguardia quantitativa e qualitativa del suolo, mantenimento e potenziamento dell'attività agricola. Sviluppo delle produzioni agronomiche di qualità, valorizzazione della multifunzionalità dell'agricoltura; tutela delle sistemazioni agrarie.

### C. Destinazioni d'uso

1. Sono escluse le seguenti destinazioni:
  - a) attività produttive;
  - b) terziario, ad eccezione di attività scientifiche di ricerca, purché di scarso impatto sul sistema produttivo;
  - c) residenza;
2. Destinazioni d'uso principali:
  - a) Attività agricola:
    - attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento e le attività connesse, ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
    - residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla l.r. 12/2005.
  - b) Attività scientifiche di ricerca e di divulgazione.
3. Destinazioni d'uso compatibili.

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.
4. In presenza di cessazione dell'attività agricola, il cambio di destinazione d'uso in residenza civile è ammesso per le sole abitazioni agricole, previo pagamento del contributo di costruzione, successivamente al quale qualsiasi intervento sarà regolato dalle norme relative alla zona B1 "Edifici isolati e sparsi". Eventuali altri edifici agricoli con diversa destinazione non potranno essere riconvertiti ad altri usi, se non quelli ammessi dalla presente norma, o demoliti.

### D. Modalità di intervento

1. A tutte le aree agricole è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla l.r. 12/2005, Titolo III. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato a:
  - a) possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005;
  - b) dimostrazione che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo;
  - c) dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo eventuali strutture già esistenti, fermo restando, se necessario, la demolizione e ricostruzione delle stesse;
  - d) per i nuovi allevamenti di tipo intensivo è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dal perimetro della zona residenziale più vicina, secondo quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.
2. Interventi ammessi
  - a) Sono sempre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici residenziali e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti.
  - b) Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali,
  - c) attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.d.R., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
3. Interventi esclusi
  - a) In tutte le aree agricole sono esclusi gli interventi che prevedano:
    - l'alterazione o la chiusura dei tracciati della viabilità agraria esistente;

– le trasformazioni e/o le attività che comportino: il rimodellamento dei terreni; l'asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti; qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche, fra le quali le bonifiche agrarie e i bacini idrici e ittici;

– le recinzioni, anche provvisorie dei fondi, salvo quando necessarie a proteggere specifiche e delicate situazioni produttive facilmente danneggiabili (frutteti, coltivazioni pregiate, allevamenti). In questi casi, a condizione che le recinzioni siano strettamente limitate all'estensione delle produzioni o degli allevamenti potranno essere ammesse a condizione che: la loro combinazione non costituisca barriere continue superiori a m 50; siano realizzate con siepi, rete metallica e piantini in ferro, l'altezza non potrà essere superiore a m 1,5. La recinzione non dovrà comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri). Gli interventi di cui al punto precedente possono essere ammessi se è verificata una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- nel caso di interventi di rimodellamento del terreno, che siano motivati dall'esigenza di migliorare l'efficienza della coltivazione, purché non comportino un'asportazione del terreno dall'ambito di intervento. A tal fine la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto e una relazione che dimostrino l'effettiva necessità dell'intervento.

Nel caso di bonifiche agrarie il progetto di intervento sarà accompagnato da una relazione tecnico-agronomica.

#### 4. Parametri edilizi degli edifici rurali

a) Abitazioni rurali: sono le abitazioni dell'imprenditore agricolo o del legale rappresentante dell'impresa agricola e dei dipendenti dell'azienda.

- H: m 7,50 pari a 2 piani fuori terra
- DS: secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e non inferiore a m 20
- DC: m 7,50
- DF: m 15,00
- SV: 30%. Nel caso in cui la Sf non sia individuabile, il parametro SV sarà applicato ad una Sf virtuale pari a 5 volte la Sc dell'edificio.
- UF = 0,01 mq/mq

b) Manufatti agricoli: sono gli edifici necessari e strettamente finalizzati alla conduzione del fondo come: stalle, silos, magazzini e depositi attrezzi, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

- H = m 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore.
- DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e non inferiore a m 20
- DC = m 7,50
- DF = m 5 tra fabbricati nello stesso lotto, m 10 tra fabbricati in lotti diversi
- UF = 0,10

c) Serre: sono manufatti aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni



d'uso diverse. Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

- H = m 4,50
- DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e mai inferiore a m 20
- DC = m 7,50
- DF = m 5,00
- SV = 20%
- UF = 0,40

d) In presenza di attività orto-floro-vivaistica specializzata, la potenzialità edificatoria di cui alle lett. a) e b) è raddoppiata a condizione che le tipologie costruttive siano congruenti con il paesaggio rurale.

e) Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

## **ART. 37        ZONA E2: AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE**

A. Definizione (da ritardare, eventualmente, alla luce del Parco del Monte Netto e sua Variante)

Comprendono parte delle aree costituenti il Parco regionale del Montenetto ed aree che per collocazione geografica rappresentano un ragionevole fascia di transizione paesistico-ambientale posta fra il territorio urbanizzato ed il territorio agricolo.

B. Obiettivi

Si applicano in generale gli obiettivi previsti per le aree agricole di cui all'art. 36.B. In particolare deve essere salvaguardata l'integrità e la continuità territoriale dei sistemi ambientali al fine di consentire la realizzazione di una trama di valore ecologico.

C. Destinazioni d'uso

Le potenzialità edificatorie generate si applicano in generale alle destinazioni d'uso previste per le aree agricole di cui all' art. 36.C

D. Modalità di intervento

Si applicano in generale le modalità di intervento previste per le aree agricole di cui all' art. 36.D, fatto salvo le seguenti prescrizioni:

1. non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati di alcun tipo e destinazione fatto salvo le aree ricomprese nel Parco del Montenetto o previste per il suo ampliamento;
2. è vietata la costruzione di infrastrutture, salvo quando previste dal D.d.P. o da atti di programmazione sovralocale;
3. le potenzialità edificatorie generate dalle aree di valore ambientale, potranno essere impiegate per l'edificazione nelle aree agricole dove ciò è ammesso;
4. la modifica della presente disciplina urbanistica è subordinata alla verifica di compatibilità con le previsioni del P.T.C.P. con particolare riferimento alle aree "agricole strategiche".
5. per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. per le aree ricomprese nel parco del Montenetto o dal PGT individuate come aree di possibile ampliamento dello stesso, la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici sono così regolamentati:

- nei nuovi insediamenti, non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni se non contestuale o successiva alla realizzazione dell'azienda agricola;
  - la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti potranno avvenire con l'applicazione dei parametri di cui al precedente art. 36 ridotti del 50%.
  - per quanto non espressamente specificato si applicano le prescrizioni dell'art. 36 quando non in contrasto con il presente articolo.
7. per le aree ricomprese nel parco del Montenetto, quando approvate, si applicheranno come prevalenti le norme del Piano del Parco.

## **ART. 38        ZONA E3: AREE DI VALORE AMBIENTALE; RETE ECOLOGICA**

### A. Definizione

Comprende le aree di prima individuazione per la costruzione a scala locale della Rete Ecologica Regionale.

### B. Obiettivi

In questi ambiti è necessario limitare al massimo gli interventi di antropizzazione e di artificializzazione del suolo, delle presenze naturaliformi e dell'ambiente in genere.

- a) la politica per la costruzione di una rete ecologica si fonda, da un lato, su previsioni di recupero e valorizzazione di elementi naturaliformi residuali in ambito agrario (fontanili, canali irrigui, vegetazione ripariale e interpodere ecc.) e nella riqualificazione degli ambiti delle grandi infrastrutture, e dall'altro lato, sull'introduzione di nuovi elementi di naturalità, principalmente lungo la rete irrigua, al fine di creare un sistema connesso di aree naturaliformi a sviluppo lineare ("corridoi") e areale ("nodi");
- b) gli obiettivi di cui al precedente comma a) dovranno essere sviluppati e precisati attraverso la redazione di uno specifico progetto di rete ecologica comunale.

### C. Destinazioni d'uso

Le potenzialità edificatorie generate si applicano in generale alle destinazioni d'uso previste per le aree agricole di cui all'art. 36.C.

Sono ammesse le attività agricole, le attività di fruizione, nonché le attività scientifiche di ricerca a basso impatto ambientale.

### D. Modalità di intervento

1. non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati o manufatti artificiali in genere, di alcun tipo e destinazione;
2. le opere provvisorie necessarie per le funzioni ammesse dovranno essere realizzate impiegando principi e tecniche della bioingegneria naturalistica;
3. è vietata la costruzione di infrastrutture, salvo quando previste dal D.d.P.;
4. le potenzialità edificatorie generate dalle aree, potranno essere impiegate per l'edificazione nelle aree agricole dove ciò è ammesso;
5. la modifica della presente disciplina urbanistica è subordinata alla verifica di compatibilità con le previsioni del P.T.C.P. con particolare riferimento alle aree "agricole strategiche".
6. per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **ART. 39      ZONA E4: EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO CULTURALE**

### **A. Definizione**

Comprendono gli edifici, i nuclei rurali ed il relativo ambito di riferimento, di origine storica.

### **B. Obiettivi**

Di valore testimoniale e storico-culturale del tutto simili a quelli dei nuclei di antica formazione (Zona A), ai nuclei rurali di antica formazione si applicano gli stessi obiettivi all'art. 30.

### **C. Destinazioni d'uso**

#### **1. Destinazioni d'uso escluse:**

- a) attività produttive
- b) attività terziarie
- c) residenza;

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

- a) attività agricola

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

#### **3. Destinazioni d'uso complementari.**

In presenza di edifici dismessi dall'uso agricolo e non appartenenti ad aziende agricole in attività, il loro recupero e riuso potrà essere effettuato anche da persone prive del requisito soggettivo di cui all'art. 60 Legge 12/2005

In questo caso sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

### **D. Modalità di intervento**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono assoggettati alle norme della zona A di cui all'art. 30 e a quanto indicato dall'allegato 3.

## **ART. 40      AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA SOGGETTI A P.R.**

### **A. Definizione**

Si tratta di edifici o complessi edilizi di limitata entità, di rilevanza storica o ritenuti incongrui, per caratteri morfologici e/o per la destinazione d'uso in atto, rispetto al tessuto urbanistico in cui sono ubicati e che necessitano di recupero funzionale e fisco.

### **B. Obiettivi**

Le previsioni sono motivate in generale dalla necessità di contemperare la necessità del recupero funzionale dei corpi di fabbrica e dei complessi edilizi, con l'esigenza della loro riqualificazione e del miglioramento del rapporto con il contesto.

### **C. Destinazioni d'uso**

Sono quelle previste dalle rispettive zone urbanistiche.

### **D. Modalità di intervento**

1. Si applicano le modalità di intervento della zona urbanistica nella quale ricadono.

2. L'attuazione degli interventi è subordinata al reperimento dello standard urbanistico in ragione

delle destinazioni urbanistiche realizzate di cui all'art. 56 delle presenti NTA.

3. In assenza di P.R. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### E. Parametri urbanistico-edilizi

1. Si applicano i parametri della zona urbanistica nella quale ricadono.
2. Nel caso in cui l'esistente avesse una Slp superiore a quella determinabile in base ai parametri di zona, l'intervento potrà impiegare la Slp esistente fatto salvo il rispetto dei parametri delle distanze, dell'altezza massima e della Sv.

## ART. 41 AMBITI SOGGETTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### A. Definizione

Si tratta di ambiti in cui trovano applicazione le presenti disposizioni in deroga ai parametri ed alle definizioni di zona solo per quanto diversamente specificato.

**NP. 1:** per l'ambito opportunamente individuato nelle tavole di Piano il progetto di sviluppo dell'ambito deve prevedere il mantenimento e la conservazione della ciminiera valorizzandola opportunamente come elemento del paesaggio urbano e quale testimonianza storica.

**NP. 2:** per l'ambito opportunamente individuato nelle tavole di Piano è consentita una slp pari a due volte la superficie coperta esistente a destinazione *magazzino*;

**NP. 3:** per l'ambito opportunamente individuato nelle tavole di Piano è consentita la destinazione alberghiera; in tal senso dovrà anche calcolarsi la necessità di standard di cui è prevista la possibilità di completa monetizzazione.

**NP. 4:** per l'ambito opportunamente individuato nelle tavole di Piano è consentita la destinazione produttiva, escluse le attività insalubri di prima classe, con la possibilità di un incremento della slp sino al raggiungimento della quota massima di 300,00 mq complessivi (esistente + ampliamento); H max: 7,00 m. *In fase di attuazione dell'intervento e comunque prima della comunicazione al SUAP, dovrà essere prodotta apposita relazione sulla possibile incidenza dell'attività da insediarsi con riferimento a i ricettori in immediata vicinanza. (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS)*

**NP. 5:** per l'ambito opportunamente individuato nelle tavole di Piano è consentita la realizzazione di autorimesse a confine con la *Vicinale del Gallo* e che risultino completamente interrato rispetto alla quota di pavimento del piano abitabile e comunque non oltre la quota di +1,50 m rispetto alla quota zero definita all'interno del PP che ha originato l'ambito compreso tra la *Vicinale del Gallo* e via Europa; resta fatta salva la distanza con gli altri confini e la possibilità di costruire a confine con atto di assenso registrato e trascritto.

**NP. 6:** trattasi di comparto oggetto di complesso contenzioso giudiziale non ancora definito e la cui regolamentazione verrà rivalutata all'esito del predetto contenzioso.

## ART. 42 AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL SISTEMA URBANO SOGGETTI A P.A.

### A. Definizione

Si tratta di ambiti urbanizzati edificati o di completamento del sistema insediativo esistente, l'edificazione dei quali richiede un preventivo livello di pianificazione di maggior dettaglio.

### B. Obiettivi

Gli interventi devono essere finalizzati al potenziamento e al miglioramento della funzionalità e della qualità complessiva del sistema urbano e territoriale.

#### C. Destinazioni d'uso

Sono quelle previste dalle rispettive zone urbanistiche o dalle schede allegate alle presenti NTA qualora si tratti di PA puntualmente individuati.

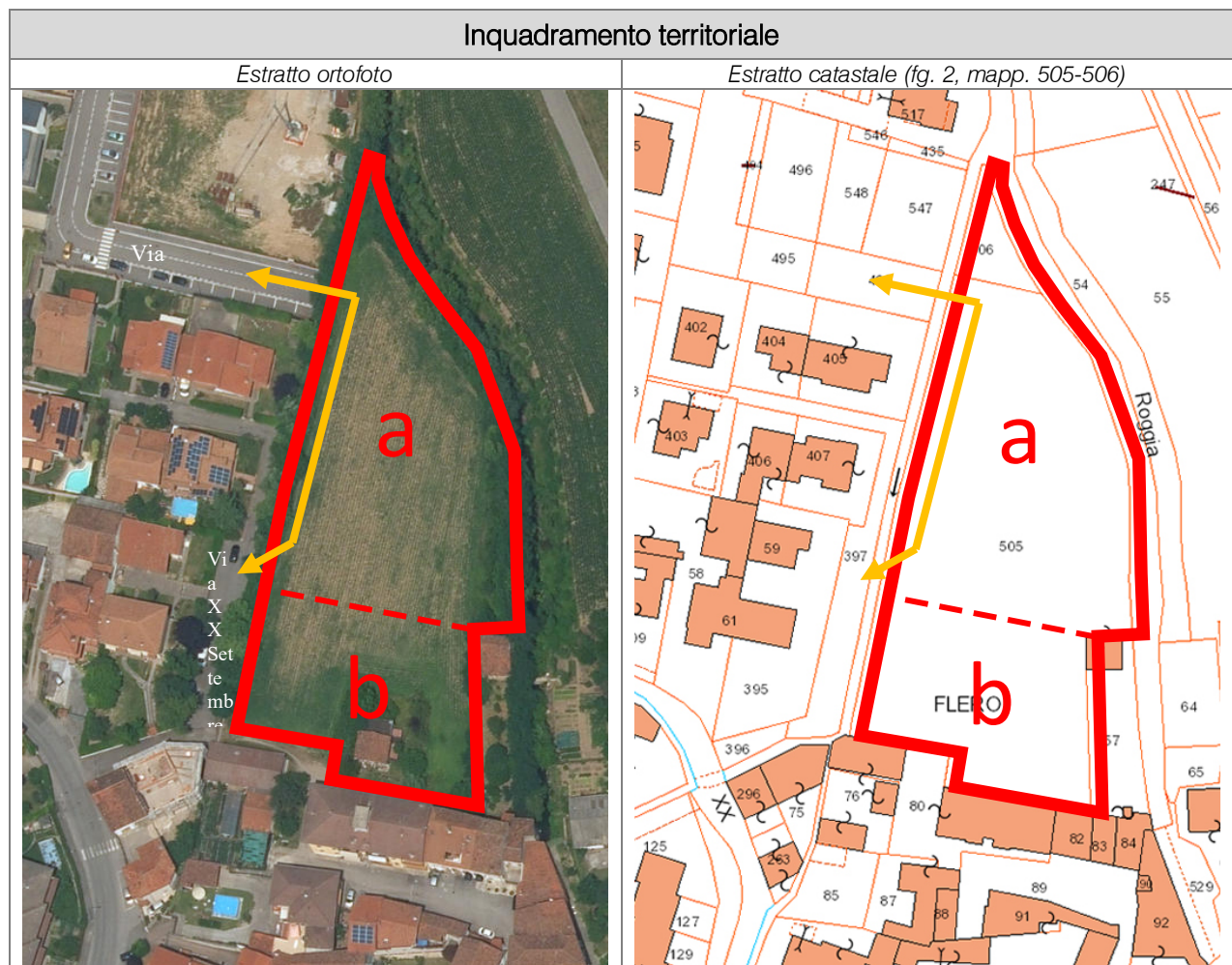
#### D. Modalità di intervento

1. Le previsioni urbanistiche si attuano mediante PA.
2. L'attuazione degli interventi è subordinata al reperimento dello standard urbanistico in ragione delle destinazioni urbanistiche realizzate.
3. In assenza di P.A. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

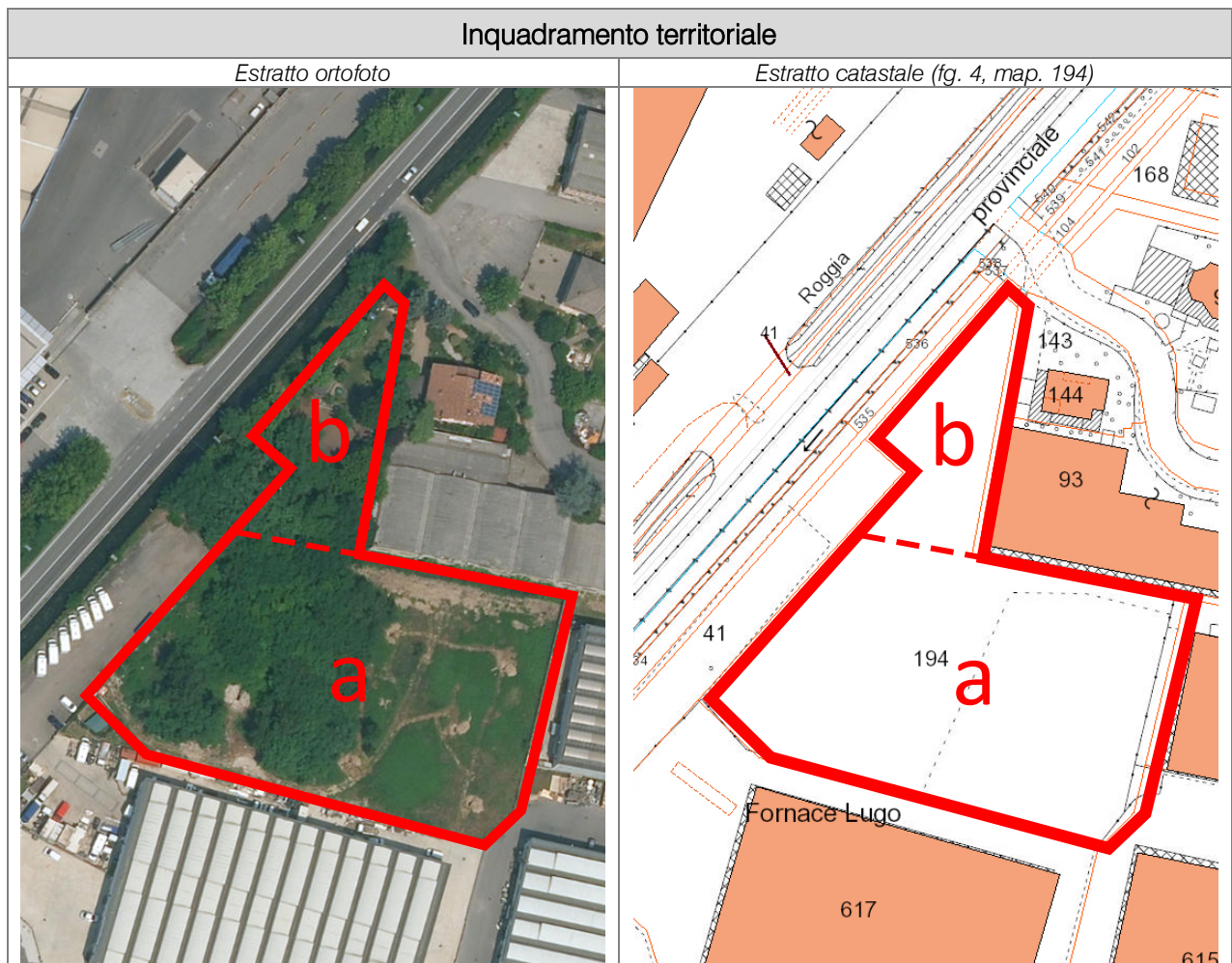
#### E. Parametri urbanistico-edilizi

1. Si applicano i parametri della zona urbanistica nella quale ricadono se non diversamente specificato.
2. Nel caso in cui l'esistente avesse una SIp superiore a quella determinabile in base ai parametri di zona, l'intervento potrà impiegare la SIp esistente fatto salvo il rispetto dei parametri delle distanze, dell'altezza massima e della Sv.

Indici e parametri					
Area	Destinazione d'uso	Superficie territoriale	Indice utilizzazione territoriale	H max	Standard da reperire
		mq	mq/mq	m	% slp
a	Residenziale	4.300,10	0,50	7,50	53 %
b	Social Housing	2.072,20	0,50	7,50	-
		<b>6.372,30</b>			
Prescrizioni specifiche					
La trasformazione dell'Area è condizionata alle seguenti prescrizioni:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione della connessione stradale (2 corsie e percorso ciclopedonale) il cui tracciato ha valore indicativo;</li> <li>- attuazione per unità minime di intervento a e b salvo predisposizione di un planivolumetrico unitario;</li> <li>- <i>valutazione con apposita progettazione ai temi afferenti le mitigazioni e compensazioni ecologiche mediante la predisposizione di apposito elaborato quale parte integrante e sostanziale della documentazione costituente il PA (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).</i></li> </ul>					



Indici e parametri						
Area	Destinazione d'uso	Superficie territoriale	Indice utilizzazione fondiaria	Superficie coperta	H max	Standard da reperire
		mq	mq/mq	mq/mq	m	% slp
a	Produttivo	6.202,6	0,60	0,50	12	20 %
b	Servizi	1.428,40	...	...	...	-
		<b>7.631,00</b>				
Prescrizioni specifiche						
<p>L'Amministrazione comunale può intervenire acquisendo l'area destinata a servizi mediante acquisizione, fissando sin d'ora il valore della stessa a 35 €/mq, compensabili con l'onerosità amministrativa del PA ad esclusione del contributo afferente lo smaltimento rifiuti. In tal caso tale area sarà comunque considerata, in caso di attuazione del PA, anticipazione sullo standard derivante dal PA stesso. <i>Inoltre, è prescritta la valutazione con apposita progettazione con riferimento ai temi afferenti le mitigazioni e compensazioni ecologiche mediante la predisposizione di apposito elaborato quale parte integrante e sostanziale della documentazione costituente il PA (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS).</i></p>						



## ART. 43 PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COLLAUDATI O SCADUTI

1. Il tessuto urbano di Flero è interessato da trasformazioni regolate da specifici piani attuativi, individuati sulle tavole del P.d.R.
2. Per tutto il periodo di validità dei piani attuativi si applicano, nelle aree interessate, le relative norme, i parametri e gli indici urbanistici da essi previsti.

Alla data di scadenza della convenzione:

- nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state favorevolmente collaudate e prese in carico e le aree a standard opportunamente cedute, per l'edificazione troveranno applicazione le norme della zona di appartenenza del PGT o, nel caso il PA preveda parametri superiori, quelli del PA per i successivi 5 anni a far data dalla scadenza della convenzione; dopo tale periodo trovano applicazione gli indici di cui alla zona di appartenenza
- nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state favorevolmente collaudate o le aree a standard non ancora cedute, per l'edificazione troveranno applicazione le norme più restrittive fra le norme del PGT per la zona di appartenenza e quelle del PA di appartenenza per i successivi 5 anni, rimanendo in capo ai soggetti attuatori l'obbligo della stipula di apposita convenzione integrativa volta ad assicurare il completamento e la cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree standard. Dopo tale periodo, qualora sia stata data attuazione agli obblighi convenzionali, troveranno applicazione gli indici di zona di appartenenza; in caso contrario continueranno ad applicarsi le limitazioni di cui sopra, con la necessità di riconvenzionamento ed adeguamento degli oneri urbanizzativi.



## TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 44 FINALITÀ

2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.) partecipa all'attuazione delle politiche di governo del territorio di cui al Capo II del D.d.P., per quanto di propria competenza.
3. Quanto previsto dal P.d.S. va interpretato secondo la chiave di lettura che meglio realizza gli obiettivi fissati dal D.d.P. In particolare il P.d.S.:
  - sulla base dell'analisi dei fabbisogni espressi dalla popolazione locale ricerca le condizioni per l'implementazione del sistema dei servizi, sia in termini quantitativi che qualitativi;
  - persegue la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali (in particolare la fruizione delle strade campestri) come componenti che integrano il sistema dei servizi urbani;
  - definisce un quadro degli interventi per attuare la strategia di governo del D.d.P. e individua le opere pubbliche prioritarie.

#### ART. 45 CARATTERI

1. Il P.d.S., assieme al Documento di Piano (D.d.P.) e al Piano delle Regole (P.d.R.) costituisce il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed è redatto ai sensi dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n° 12.
2. Il P.d.S. assume le limitazioni d'uso derivanti da strumenti e provvedimenti normativi sovraordinati e disciplina l'uso e le trasformazioni delle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico.

#### ART. 46 EFFICACIA

1. In forza dell'art. 9, 11° co. della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il P.d.S. contiene previsioni prescrittive e vincolanti per quanto riguarda la destinazione a servizi pubblici delle aree individuate; mentre ha valore d'indirizzo per quanto riguarda la tipologia di servizio prevista.
2. Il P.d.S. ha validità indefinita nel tempo; è sempre modificabile fatta salva la coerenza con la strategia di governo del territorio espressa dal D.d.P. e tenuto conto del Quadro Ricognitivo, del Quadro Conoscitivo e della Carta Condivisa del Paesaggio.
3. Gli Enti e le Amministrazioni Pubbliche nell'esercizio delle rispettive competenze, sono tenuti ad adeguarsi alle indicazioni del Piano.

#### ART. 47 CONTENUTI

1. Il P.d.S. individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
  - a) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
  - b) le eventuali aree o le condizioni finalizzate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
  - c) le dotazioni a verde;
  - d) i corridoi ecologici;

- e) il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
2. Il P.d.S. detta le procedure, le norme e i parametri da rispettare negli interventi di attuazione delle previsioni e per l'edificazione all'interno delle aree destinate ai servizi.

#### **ART. 48        STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.S.**

1. Il Piano dei Servizi si struttura e si articola attraverso:
- studi e analisi che costituiscono il Quadro ricognitivo e il Quadro conoscitivo allegati al D.d.P.;
  - elaborati con valore normativo;
  - elaborati con valore documentativo.

#### **ART. 49        ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il P.d.S. è costituito dai seguenti elaborati:

a) Tavole

Tav. 1	Inquadramento territoriale dei servizi.
Tav. 2	Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto – stato di attuazione e verifica dello standard urbanistico.
Tav. 3a/.../3f	Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto – stato di attuazione e verifica dello standard urbanistico.
Tav. 4a	Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGGS): Rete acquedotto.
Tav. 4b	Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGGS): Rete fognatura.
Tav. 4c	Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGGS): Rete metanodotto.

b) Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle NTA:

- All. 4 – Soluzioni conformi per la qualità paesaggistica delle percorrenze
- All. 5 – Specie arboree ed arbustive;
- All. 6 – Abaco dei Servizi pubblici
- All. 7 – Abaco delle Opere pubbliche

c) Relazione illustrativa

2. Le tav. 1, 4a, 4b, 4c hanno valore documentativo. La tav. 2 e 3a/.../3f hanno valore prescrittivo.

## CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.D.S.

### ART. 50 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il P.d.S. prevede un insieme di interventi di acquisizione di aree per servizi pubblici e di opere pubbliche, elencati nell'allegato 4 la cui attuazione risponde alla strategia di governo del territorio di cui al Capo II del D.d.P.
2. L'elenco delle opere pubbliche di cui all'allegato 4 costituisce il riferimento per redigere il Programma Pluriennale degli Investimenti; ha valore indicativo e può essere modificato senza che ciò costituisca variante al Piano, fatta salva la coerenza con la strategia di governo del territorio di cui al Capo II del D.d.P.

### ART. 51 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL P.D.S.

1. Il P.d.S. è redatto tenendo conto delle possibilità dell'Amministrazione Comunale di attivare le risorse economiche necessarie alla sua attuazione.
2. L'allegato 4 indica, per ogni intervento:
  - a) la finalità
  - b) il grado di priorità
  - c) la descrizione sommaria delle opere previste;
  - d) il costo stimato di attuazione;
  - e) le possibili fonti di finanziamento.
3. In relazione al tipo di intervento vengono individuate le seguenti fonti di finanziamento per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere:
  - a) attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal D.d.P.;
  - b) attuazione degli ambiti di completamento e riqualificazione urbana previsti dal P.d.R.;
  - c) finanziamento diretto dell'Amministrazione Comunale, la cui entità è stimata sulla base della capacità di spesa verificata negli ultimi tre anni.

### ART. 52 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione degli interventi previsti dal P.d.S. avviene di norma:
  - a) mediante intervento diretto dell'Amministrazione Comunale;
  - b) mediante l'intervento di privati sulla base di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
2. È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la realizzazione delle attrezzature e delle opere di interesse pubblico in diritto di superficie, quando l'intervento è compatibile con il P.d.S. o con il Programma Pluriennale degli Interventi.
3. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o altro Ente, delle opere previste dal P.d.S. o dal Programma Pluriennale degli Interventi.
4. Il coinvolgimento di soggetti terzi nell'attuazione del P.d.S. è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
5. Tutti gli interventi edilizi soggetti a pianificazione attuativa in base a quanto disposto dal D.d.P. o al P.d.R. sono, di massima tenuti, oltre alla cessione dello standard urbanistico di cui all'art. 56, all'attuazione delle opere pubbliche previste dal Piano Triennale degli Interventi.
6. In presenza di cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, quando la normativa vigente

preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistico superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il reperimento della quota di standard mancante fatto salvo quanto stabilito dall'art. 56 delle presenti NTA.

## CAPO III – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI

### ART. 53 INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. L'edificazione sulle aree destinate ai servizi è ammessa per la realizzazione di strutture di interesse pubblico. Fatti salvi i diritti di terzi, potranno essere adottati i parametri urbanistico-edilizi più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento paesistico nel contesto.

### ART. 54 VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

1. L'attuazione degli interventi previsti dal P.d.S. è subordinata alla verifica di compatibilità con i vincoli paesistico-ambientali e le limitazioni d'uso gravanti sul territorio comunale, per l'individuazione e le modalità applicative dei quali si farà riferimento al Piano delle Regole, Capo III.

### ART. 55 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione fisica dei luoghi (nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi, ristrutturazione urbanistica ecc.) è subordinata alla verifica di compatibilità con la procedura di valutazione paesistica dei progetti di cui all'allegato 2.a alle NTA del P.d.R.
2. La procedura di valutazione individua gli aspetti rilevanti per la tutela del paesaggio in relazione alla tipologia dell'intervento e definisce le condizioni di ammissibilità dell'opera.
3. L'attuazione degli interventi edilizi che incidano sull'aspetto dei luoghi è subordinata al rispetto dei "Criteri per la qualità urbana e paesaggistica" di cui agli art. 15 e art. 16 delle NTA del P.D.R.

## ART. 56 QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO E MONETIZZAZIONE

1. Il P.d.S. quantifica il fabbisogno minimo di standard urbanistico generato da ogni destinazione urbanistica come segue:

	Param. di riferimen.	Quota standard	Di cui parcheggi
Residenza	Slp	53%	18%
Produzione			
artigianato di servizio alla residenza:	Slp	20%	10%
attività produttive	Slp	20%	10%
uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;	Slp	20% uffici	10 %
attività espositive e di vendita relative alle funzioni produttive insediate;	Vedi att. produttive		
Commercio			
esercizi di vicinato (fino a 150 mq)	Sv	100%	50%
medie strutture di vendita (fino a 250 mq)	Sv	150%	100%
medie strutture di vendita oltre a 250 mq e grandi strutture di vendita	Sv	200%	150%
attività di deposito e di esposizione	Sv	100%	50%
pubblici esercizi (attività di ristorazione, bar, ecc.).	Sv	100%	100%
commercio all'ingrosso	Slp	20%	10%
Uffici in genere			
uffici	Slp	100%	50%
Attività ricettivo-alberghiera	camera	20 mq	20 mq
Attività private di interesse pubblico e generale			
associazioni culturali, politiche, religiose;	Slp	30%	30%
poliambulatori, c. di analisi e diagnosi, c. di assistenza specialistica;	Vedi att. commerciali		
centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo private;	Slp	30%	30%
asili nido e scuole private;	Slp	50%	50%
biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;	Slp	20%	20%
attività scientifiche di ricerca;	Vedi uffici		
attività sportive e ricreative in edifici	Slp	50%	50%
attività sportive e ricreative all'aperto	Sf	20%	20%
culto religioso e relative attività accessorie.	Slp	30%	30%
Attività di spettacolo:			
teatro;	utente	10 mq	10 mq
cinema;	utente	10 mq	10 mq
ludico-ricreative in genere.	utente	10 mq	10 mq
Attività agricola			
attività agrituristica;	camera	20 mq	20 mq
attività florovivaistica;	Sv	50%	50%
attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli prodotti.	Slp	50%	50%
maneggi	Vedi attività sportive all'aperto		

2. In caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire lo standard urbanistico previsto o nel caso in cui la soluzione possibile non soddisfi i requisiti di funzionalità e/o di qualità urbanistica dello spazio urbano, è facoltà dell'Amministrazione concederne la monetizzazione totale o parziale con l'obiettivo, nel caso di monetizzazione parziale, di garantire se possibile almeno la dotazione di parcheggi asserviti all'uso pubblico.
3. In luogo della monetizzazione è facoltà del comune accettare la cessione di aree destinate dal PGT a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere almeno equivalente al valore della monetizzazione.
4. All'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250.

## CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

### ART. 57 DESTINAZIONI D'USO

1. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 2 del P.d.R.:
  - a) produttiva;
  - b) terziaria:
    - commerciale;
    - ricettiva- alberghiera;
    - di rifornimento carburante;
  - c) agricola.
2. Sono destinazioni d'uso principali:
  - a) residenza: edilizia residenziale pubblica;
  - b) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
    - municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
    - asilo-nido, scuola dell'infanzia e scuole dell'obbligo;
    - attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
    - attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
    - attività sportive e ricreative;
    - fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
3. Sono destinazioni d'uso compatibili:
  - a) tutte le destinazioni finalizzate allo svolgimento dei servizi elencati al punto 2;
  - b) terziario: attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
    - associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
    - poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
    - centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
    - scuole private;
    - biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
    - attività scientifiche di ricerca;
    - attività sportive e ricreative;
    - centri oratoriali;
    - culto religioso.
  - c) di spettacolo:
    - teatro;
    - cinema;
    - ludico-ricreative con l'esclusione delle sale da ballo.

## ART. 58 AREE PER LO STANDARD URBANISTICO

1. Il P.d.S. individua, con apposita grafia sulla sulle tav. 2 e 3 (a...f):
  - le aree destinate allo standard urbanistico a servizio della residenza, ai sensi dell'art. 9, 2° co., lett. c) della l.r. 12/2005, distinguendo quelle destinate al verde pubblico, ai parcheggi, all'istruzione e ai servizi di interesse collettivo;
  - le aree destinate allo standard urbanistico a servizio delle attività produttive;
  - le aree destinate allo standard urbanistico a servizio delle attività del terziario;
2. Standard urbanistico a servizio della residenza (SU1):
  - C – Servizi di interesse comune:
    1. municipio
    2. centro polifunzionale: biblioteca, mediateca, emeroteca, laboratorio informatico, distretto sanitario, sedi associazioni;
    3. auditorium
    4. asilo nido
    5. centro diurno per anziani
    6. cosp (centro operativo soccorso pubblico)
    7. caserma carabinieri
    8. cimitero
    9. luoghi di culto e oratori
    10. servizi tecnologici
  - I – Istruzione:
    11. scuole dell'infanzia
    12. scuola primaria
    13. scuola secondaria inferiore
    14. centro unico di cottura
  - P – Parcheggio
  - V – Verde:
    - verde di vicinato / piazze
    - attrezzature sportive
    - parco urbano
3. Standard urbanistico a servizio delle attività produttive (SU2):
  - P – Parcheggio
  - V – Verde:
4. Standard urbanistico a servizio delle attività terziarie (SU3):
  - P – Parcheggio
  - V – Verde:
5. Per lo standard comunale le categorie indicate sulla sulle tav.2 e 3 (a...f) hanno valore indicativo, fatte salve le previsioni di parcheggi; la modifica di tali previsioni non costituisce pertanto variante al piano, ma richiede l'autorizzazione del C.C. con delibera motivata. In caso di mutamento della categoria prevista dal P.d.S. dovrà essere reperito un numero di posti auto adeguato alla nuova destinazione funzionale, o dimostrata l'adeguatezza di parcheggi esistenti nelle vicinanze.



## **ART. 59 AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

1. L'Amministrazione Comunale, attraverso l'approvazione di un Piano di Zona, potrà individuare sulle aree a standard urbanistico o all'interno delle aree urbanizzate, interventi di edilizia residenziale pubblica. Il Piano di Zona, definirà gli indici di edificabilità coerentemente con gli indici delle aree edificate circostanti.
2. La quantità massima edificabile al fine del calcolo della capacità insediativa del PGT è determinata in mq 5.000 di Slp.

## **ART. 60 AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Il P.d.S. individua, con apposita grafia sulle tav. 2 e 3 le aree destinate ad infrastrutture tecnologiche non computate ai fini della dotazione dello standard urbanistico.
2. Appartengono a questa categoria i servizi e gli impianti tecnologici, non compresi tra le opere di urbanizzazione primaria quali: pozzi, serbatoio e cabina acquedotto comunale, depuratore, antenne, cabine elettriche, per il gas e telefoniche, isola ecologica, ecc.;
3. Norme particolari impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.
  - a) Gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovranno essere realizzati preferibilmente in ambiti già impiegati allo scopo (area del depuratore). Diversamente potranno essere autorizzate nuove ubicazioni secondo la seguente gerarchia di scelta: aree di proprietà pubblica site in zona industriale, altre aree di proprietà pubblica, aree private in zona industriale. Nel caso di localizzazione in aree diverse il proponente dovrà predisporre apposito studio di incidenza paesistica che ne dimostri la compatibilità con la carta della Sensibilità Paesistica. Sono comunque escluse le aree ricadenti nelle Zone A.
  - b) Gli impianti potranno essere installati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - l'altezza massima non sia superiore a mt. 30, calcolata a partire dal piano di spicco stradale per le zone urbanizzate, o dal piano di campagna;
    - le strutture di sostegno (basamenti e fondazioni) nonché tutti i manufatti complementari necessari e finalizzati al funzionamento dell'impianto, non siano visibili dagli spazi pubblici e siano adeguatamente integrati nel contesto.

## **ART. 61 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1. Le indicazioni riguardanti la mobilità in genere, contenute nelle tavole grafiche del piano, hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
2. La tav. 3 individua gli spazi per la mobilità veicolare e ciclo-pedonale distinguendo:
  - a) viabilità extraurbana principale; comprende il nuovo tracciato della SP 19;
  - b) viabilità extraurbana secondaria; comprende la viabilità di raccordo fra la nuova SP 19, la Quinzanese e la viabilità di interquartiere (via Don Maestrini, via XXV aprile);
  - c) viabilità urbana di interquartiere; comprende le strade di accesso a Flero e di collegamento principale fra la zona residenziale e la zona produttiva ossia le strade locali di collegamento fra il centro urbano e la viabilità sovralocale extra-urbana;
  - d) viabilità urbana di quartiere; ossia le strade di collegamento fra i quartieri e fra questi e la viabilità di livello superiore;

- e) viabilità locale urbana; è la viabilità interna ai quartieri, di accesso alle proprietà; è una viabilità a pedonalità privilegiata, dove possono essere introdotte limitazioni al traffico veicolare in favore della mobilità ciclo-pedonale;
  - f) viabilità locale extraurbana; di uso prevalentemente locale sono le strade collocate fuori dal centro abitato che si raccordano con la struttura principale della viabilità;
  - g) percorsi ciclopedonali; sono percorsi riservati sia alla mobilità ciclabile che a quella pedonale;
  - h) strade campestri; integrano ed estendono la rete delle percorrenze ciclo-pedonali nel territorio agro-naturale.
  - i) marciapiedi e spazi pedonali; sono spazi riservati esclusivamente alla mobilità pedonale;
  - j) ferrovia; riguarda il nuovo tracciato dell'Alta Capacità.
3. All'interno degli spazi per la mobilità devono essere garantite le condizioni di efficienza e di sicurezza per il traffico veicolare e per la mobilità ciclo-pedonale.
  4. In relazione al ruolo che strade e percorrenze ciclo-pedonali svolgono nella caratterizzazione e percezione del paesaggio e nella definizione dello spazio urbano ed extraurbano:
    - a) Al termine di ogni intervento di manutenzione e di nuova costruzione sulla rete della mobilità devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi e all'inserimento e/o mitigazione ambientale dell'opera. Dovrà essere ricercata la minore incidenza paesaggistica, in particolare riducendo il più possibile la creazione di muri di contenimento e scarpate. Le opere dovranno comunque essere realizzate, dove possibile, ricorrendo a tecniche di bioingegneria naturalistica. Si farà riferimento, per le caratteristiche delle percorrenze, all'allegato 1.
  5. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclabili e pedonali e i sentieri e le strade campestri esistenti; nelle tavole grafiche di piano è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.
  6. L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri e/o strade campestri in disuso, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.
  7. Per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili si rimanda al D.M.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557.
  8. Lungo le strade extraurbane (cioè esterne al centro abitato) è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie, sia su supporto fisso che mobile.

## **ART. 62        RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) viene realizzato nel P.G.T., come previsto dalla LR 12/2005 e dalla DGR 10962/2009. In tal senso il P.G.T. recepisce nella presente normativa, oltre alle indicazioni di livello regionale e provinciale, anche gli indirizzi e le indicazioni presenti nella REC, studio di dettaglio della rete ecologica a livello locale.
2. Attraverso gli elaborati che costituiscono la REC, il P.G.T.:
  - riconosce gli ambiti e gli habitat di valore ambientale sottoposti a regime di tutela o a destinazione del suolo compatibile al fine di garantirne la conservazione e la corretta gestione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità ecosistemica;
  - definisce le azioni concrete per attuare il progetto di REC, la loro localizzazione;

- precisa gli strumenti necessari alla sua attuazione economicamente sostenibile (fonti di finanziamento).
3. Per l'attuazione della REC si rimanda pertanto agli elaborati:
    - elaborato n. 01 – Rete Ecologica Regionale - RER
    - elaborato n. 02 – Rete Ecologica Provinciale - REP
    - elaborato n. 03 – Carta della Rete Ecologica Comunale - REC
    - Relazione illustrativa della REC.
  4. Le raccomandazioni, gli indirizzi e le linee guida contenuti nel presente articolo e negli elaborati di REC di cui al precedente comma, si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse specifiche presenti nei successivi commi) ed in particolare alle trasformazioni territoriali che portano ad un aumento della frammentazione ecologica.
  5. Nel caso di progetti di riqualificazione e/o di creazione di percorsi a valenza ambientale, il fondo calpestabile, così come le attrezzature di corredo, dovranno minimizzare l'impatto ambientale; nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi su cui si basa il progetto di REC.
  6. Le trasformazioni territoriali che portano alla compromissione delle condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica che interessano elementi della REC, dovranno prevedere interventi di mitigazione ambientale e compensazione ecologica, così come previsto nel progetto di REC. Tali interventi saranno individuati attraverso uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica.
  7. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, sono da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione e deframmentazione della REC lungo le principali strade di scorrimento. In corrispondenza delle infrastrutture stradali i cunicoli o i passaggi per la fauna devono essere conservati, salvo per accertati motivi di sicurezza stradale.
  8. *Quali ulteriori riferimenti normativi, si richiama quanto disposto dal PTCP della Provincia di Brescia (integrazione a seguito del Decreto di non assoggettabilità a VAS):*
    - *“Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema (Rif. Art. 48 Normativa PTCP)*
    - *“Aree di elevato valore naturalistico (Rif. Art. 44 Normativa PTCP)*
    - *“Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa” (Rif. Art. 51 Normativa PTCP)*
    - *Varco a rischio di occlusione da mantenere e deframmentare n. 63 (Rif. Art. 52 Normativa PTCP)*
    - *“Elementi della rete verde e indirizzi specifici” (Rif. Art. 67 Normativa PTCP) ed in particolare “Ambiti dei paesaggi rurali di transizione”*
  9. Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento luminoso, è fatto obbligo che venga data piena applicazione alle disposizioni di cui alla L.R. 17/2001, art. 6 (Regolamentazione delle sorgenti di luce e dell'utilizzazione di energia elettrica da illuminazione esterna) e art. 9 (Disposizione per le zone tutelate), finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti. Pertanto, anche in ambito extraurbano, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà

## TITOLO IV – DOCUMENTO DI PIANO

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 63 FINALITÀ

1. Il Documento di Piano (D.d.P.) promuove e indirizza i processi di trasformazione territoriale e di sviluppo economico, sociale e culturale del Comune di Flero:
2. La finalità del D.d.P. è perseguita attraverso una strategia di lungo periodo che integra i processi di cui al precedente comma con gli obiettivi di qualità urbana, paesistica e ambientale.

#### ART. 64 CARATTERI

1. Il D.d.P. è strumento di espressione della strategia di governo del territorio promosso dall'amministrazione locale.
2. Il D.d.P. è uno strumento con caratteri di flessibilità e processualità: assume la funzione di quadro strategico di riferimento per le politiche di tutela e di intervento da attuare mediante interventi diretti delle amministrazioni pubbliche o affidati ai privati, e per la definizione dei contenuti del Piano delle Regole (P.d.R.) e del Piano dei Servizi (P.d.S.).
3. L'attuazione del D.d.P. è assoggettata ad una verifica costante per misurare la coerenza degli effetti prodotti rispetto ai risultati attesi: è pertanto suscettibile, in base alle presenti norme, di successivi completamenti, integrazioni e implementazioni tenuto conto delle finalità, dei principi, delle scelte di programmazione, delle priorità attuative, dei tempi e dei costi necessari all'attuazione.

#### ART. 65 LA CARTA DEI PRINCIPI

1. La "Carta dei principi" costituisce, per tutti gli attori coinvolti nel processo di elaborazione, modifica e attuazione del piano, il riferimento comune per mezzo del quale misurare la coerenza di politiche di intervento e di programmi.
2. Sono alla base del progetto di piano i seguenti principi:
  - a) la coerenza con la programmazione provinciale e regionale, assunta come riferimento per la contestualizzazione delle politiche locali entro le strategie di governo del territorio degli enti sovralocali;
  - b) la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, attraverso la ricerca, la promozione e il sostegno di coerenti modalità insediative e di uso delle risorse territoriali;
  - c) la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali in quanto:
    - componenti del sistema paesistico sovralocale;
    - elementi fondanti la qualità abitativa di Flero;
  - d) la limitazione del consumo di suolo al soddisfacimento dei reali fabbisogni endogeni, orientando prioritariamente le previsioni insediative alla riqualificazione edilizia, urbanistica, paesistica ed ambientale;
  - e) la centralità dell'utilità pubblica negli interventi di trasformazione territoriale che implicino consumo di suolo o incremento del peso insediativo;

- f) la promozione sociale, culturale e lo sviluppo economico della comunità locale, in coerenza con i caratteri paesistico-ambientali del territorio;
- g) la partecipazione, alla definizione del progetto di piano, dei cittadini, delle associazioni, delle autorità in materia ambientale.

#### **ART. 66 CAMPO DI APPLICAZIONE**

- 1. Il D.d.P. riguarda l'intero territorio comunale.
- 2. Il D.d.P. adotta il principio di sussidiarietà, in base al quale definisce le politiche di governo del territorio coerentemente con le previsioni del P.T.C.P., del Piano Territoriale Regionale (P.T.R), del Piano di Bacino e dei piani settoriali assumendone gli indirizzi e i contenuti con valore prescrittivo.
- 3. Dove necessario il D.d.P. integra e precisa, secondo il principio di "maggior definizione", le previsioni degli strumenti di cui al co. 2.

#### **ART. 67 EFFICACIA**

- 1. In forza dell'art. 8, 3° co. della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il D.d.P. non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2. Il regime giuridico ed urbanistico delle aree di trasformazione indicate dal D.d.P. è, fino all'approvazione e al convenzionamento dei relativi strumenti attuativi, quello indicato dal P.d.R. e dal P.d.S.
- 3. Gli Enti e le Amministrazioni Pubbliche, nell'esercizio delle rispettive competenze, sono tenuti ad adeguarsi alle indicazioni del D.d.P.

#### **ART. 68 CONTENUTI**

- 1. Il D.d.P. definisce, in coerenza con i principi di cui all'art. 65, le politiche di governo del territorio, articolate in "politiche di tutela" e "politiche di intervento", di cui al Capo II, in funzione dei seguenti obiettivi strategici:
  - a) rispondere ai fabbisogni insediativi endogeni;
  - b) promuovere la riqualificazione del sistema paesistico-ambientale del reticolo idrico, e del Vaso Fiume in particolare, e la sua valorizzazione fruitiva;
  - c) dare attuazione al progetto di rete ecologica provinciale e regionale mediante la creazione di una rete locale fondata sul sistema idrografico, sul Parco Regionale del Monte Netto e sulle potenzialità delle aree agricole;
  - d) adeguare la dotazione di servizi, per qualità e quantità, alla nuova domanda sociale;
  - e) promuovere il rafforzamento delle attività produttive ed economiche locali.

#### **ART. 69 STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL D.D.P.**

- 1. Il Documento di Piano si struttura e si articola attraverso:
  - a) il Quadro ricognitivo;
  - b) il Quadro conoscitivo;
  - c) la Carta Condivisa del Paesaggio;
- 2. Il Documento di Piano definisce:
  - a) strategie di governo del territorio;

- b) le modalità di attuazione del Progetto di piano;
  - c) il monitoraggio degli effetti prodotti sull'ambiente dall'attuazione del Progetto di piano.
3. Il Documento di Piano si attua attraverso il concorso e la concertazione:
- a) dell'Amministrazione Comunale;
  - b) dei privati;
  - c) degli Enti pubblici in genere.

## **ART. 70 ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il D.d.P. è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Quadro Ricognitivo, costituito da:
 

Tav 1.a	Inquadramento territoriale paesistico ( estratto PTCP)	1:10.000
Tav 2	Vincoli amministrativi	1:5.000
Tav 3	Vincoli paesistici	1:5.000
  
  - b) Quadro Conoscitivo, costituito da:
 

Relazione del D.d.P.
  
  - c) Carta Condivisa del Paesaggio, costituita da:
 

Tav 1	Elementi costitutivi del paesaggio	1:5.000
Tav 2	Criticità e potenzialità del paesaggio	1:5.000
Tav 3	Giudizio sulla sensibilità dei luoghi	1:5.000
2. Sono parti integranti del D.d.P. la componente geologica e sismica, e il reticolo idrico minore di cui agli allegati 4 e 5 del P.d.R.

## CAPO II – LE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### ART. 71 POLITICHE DI TUTELA

1. Il D.d.P. individua un insieme di politiche di tutela idrogeologica, ambientale e paesistica del territorio:
  - a) tutela degli elementi costitutivi del paesaggio: sono gli elementi territoriali da cui dipende l'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Flero, distinguono e rendono riconoscibile un luogo; in alcuni casi alla valenza paesaggistica si somma quella ecologica;
  - b) tutela dei nuclei urbani e dei complessi agrari storici, e la salvaguardia dei relativi contesti paesistici;
  - c) salvaguardia dei sistemi agrari dal rischio di erosione e frammentazione conseguente ai processi urbanizzativi;
  - d) salvaguardia degli itinerari di fruizione del paesaggio, strade e luoghi urbani che offrono possibilità significative di percezione di ampie porzioni del paesaggio agrario.
2. Il D.d.P. demanda al Piano delle Regole (in coerenza con i contenuti ad esso attribuiti dall'art. 10 della l.r. 12/2005) l'individuazione delle modalità operative per il perseguimento delle politiche di tutela di cui al comma precedente.

### ART. 72 POLITICHE DI INTERVENTO

1. Il Documento di Piano definisce una strategia urbanistica per il perseguimento di obiettivi relativi a: riqualificazione urbana; sistema dei servizi e delle dotazioni pubbliche; sistema ambientale.
2. Sistema insediativo:
  - a) consolidamento del tessuto urbano: coerentemente con il principio del contenimento del consumo di suolo il piano promuove l'uso efficiente del tessuto urbanizzato attraverso l'utilizzo degli spazi liberi interclusi e la densificazione edilizia, compatibilmente con il mantenimento dei caratteri tipo-morfologici consolidati;
  - b) riqualificazione del tratto di attraversamento del centro storico della SP 22: il piano individua nella redazione di un apposito Piano Particolareggiato lo strumento idoneo a definire i modi di intervento per riqualificarne l'immagine coerentemente con il contesto storico e la funzione di ingresso al paese. Il P.P. dovrà definire: 1) il disegno e i materiali per gli spazi aperti e gli elementi di "arredo urbano"; 2) la normativa di dettaglio per gli interventi sugli affacci degli edifici; 3) gli incentivi per promuovere gli interventi sugli edifici;
3. Sistema infrastrutturale: realizzazione di un collegamento stradale fra la SP 22 e la via XX Settembre per il miglioramento dell'accessibilità della zona produttiva;
4. Sistema dei servizi e delle dotazioni urbane: implementazione delle dotazioni per l'infanzia attraverso:
  - l'ampliamento della scuola materna di via Paine;
  - la costruzione di una nuova scuola materna nido nel plesso scolastico in

- sostituzione di quello di via Umberto I°;
- la costituzione di un centro sportivo intercomunale attraverso il coordinamento
  - delle previsioni dei comuni vicini al fine di offrire un sistema completo e integrato di attrezzature entro un ambito territoriale circoscritto;
  - la realizzazione di una residenza assistita per anziani.
5. Sistema Produttivo: miglioramento delle condizioni insediative: il progetto di piano persegue l'ottimizzazione dell'uso degli spazi aperti residuali e delle aree dismesse nelle zone produttive per permettere gli ampliamenti delle aziende insediate necessari a garantire la funzionalità dei cicli produttivi.
6. Sistema ambientale
- a) Ampliamento del Parco Regionale del Monte Netto.
  - b) Rete ecologica: costruzione di una rete ecologica locale quale componente della rete ecologica provinciale, costituita da:
    - corridoi ecologici primari, costituiti: a) dal Vaso Fiume e dagli ambiti agronaturaliformi contermini; b) dagli ambiti agrari residuali contermini al prolungamento della SP 19, privi di valenza produttiva ma con notevoli potenzialità per realizzare connessioni ecologiche in senso est-ovest, di cui il territorio agrario è particolarmente carente;
    - connessioni ecologiche secondarie: sono costituite dagli ambienti naturaliformi minori presenti nel territorio agrario (alberature in filare, siepi) che integrano i corridoi ecologici primari;
  - c) rafforzamento del sistema ambientale del Vaso Fiume e dei corpi idrici principali;
  - d) ambiti prioritari per la rinaturalizzazione: sono gli ambiti su cui attivare politiche di rafforzamento dei caratteri naturalistici, con finalità ecologiche e paesaggistiche.
7. Gli obiettivi formulati per il sistema ambientale dovranno essere sviluppati e precisati attraverso la redazione di uno specifico progetto di rete ecologica comunale.

## **ART. 73 OBIETTIVI QUANTITATIVI**

1. Per il sistema della residenza il D.d.P., sulla base dei principi di cui all'art. 65, del fabbisogno insediativo, e tenuto conto della capacità residua del P.R.G. e delle potenzialità derivanti dall'uso efficiente del tessuto urbanizzato, quantifica le previsioni insediative a destinazione residenziale nella misura massima di mq 30.000.
2. Per il sistema delle attività produttive il D.d.P. promuove innanzitutto l'uso efficiente del territorio già destinato ad attività produttive; prevede un incremento della slp, tenuto conto delle potenzialità di densificazione dei tessuti consolidati, pari a mq 84.000.
3. Per le attività terziarie, tenuto conto delle potenzialità di densificazione dei tessuti consolidati, il D.d.P. fissa in mq 15.000 di slp l'obiettivo quantitativo.
4. Il D.d.P. individua nella dotazione attuale di servizi pubblici il livello minimo da mantenere.

## **ART. 74 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI**

1. I contenuti quantitativi e qualitativi del Piano dei Servizi (P.d.S.) sono definiti coerentemente con la strategia urbanistica espressa dal Documento di Piano (art. 71 e art. 72).
2. Eventuali varianti al P.d.S non dovranno pregiudicare il perseguimento della strategia



urbanistica del D. di P., e dovranno essere conformi alle seguenti direttive:

- a) mantenimento dei livelli quantitativi e qualitativi raggiunti di dotazione dei standard urbanistico e di servizi;
  - b) razionale ed equa distribuzione dei servizi sul territorio;
  - c) realizzazione di una rete di percorrenze ciclopedonali integrata con il sistema dei servizi di interesse pubblico e collegata alla rete delle percorrenze campestri.
3. Il P.d.S coordina ed orienta i diversi centri di spesa e le diverse modalità di finanziamento comprendendo, fra queste, le entrate derivanti dall'attuazione del P.G.T. ed esplicita la sostenibilità economico-finanziaria delle sue previsioni.

#### **ART. 75 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. I contenuti del Piano delle Regole sono definiti coerentemente con la strategia urbanistica espressa dal Documento di Piano, art. 72 e art. 72.
2. Eventuali varianti al Piano delle Regole non dovranno pregiudicare il perseguimento della strategia urbanistica del D.d.P., e dovranno essere conformi alle seguenti direttive:
  - contenimento del consumo di suolo;
  - tutela degli elementi costitutivi del paesaggio;
  - tutela della varietà e della coerenza dei caratteri paesistici.

#### **ART. 76 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA**

1. Il D.d.P. persegue la sostenibilità economica delle politiche di intervento ricercando al proprio interno le risorse economiche necessarie.

## CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL QUADRO STRATEGICO

### ART. 77 MODALITÀ E STRUMENTI

1. Le aree di trasformazione del D.d.P. si attuano secondo le modalità indicate nelle relative schede di progetto di cui all'art. 81.
2. Le aree di trasformazione e le altre previsioni del D.d.P. si attuano attraverso:
  - a) l'approvazione e il convenzionamento dei piani attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente;
  - b) la formazione di accordi di programma (D.Lgs 267/2000).
3. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione o alle opere pubbliche comprese all'interno comparti di intervento e previste dal P.d.S. prima del convenzionamento dei piani attuativi, si darà luogo alla procedura espropriativa.
4. Sono elementi strumentali del D.d.P.:
  - a) i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 1 delle presenti NTA;
  - b) le schede di progetto di cui all'art. 81;
  - c) la procedura per la valutazione paesistica dei progetti di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

### ART. 78 PIANI ATTUATIVI

1. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
3. Si dovrà dare avvio all'attuazione dei piani attuativi entro sei mesi dalla loro approvazione. Decorso inutilmente tale termine il piano attuativo risulta decaduto.
4. Sono esclusi dall'obbligo di preventiva approvazione del piano attuativo:
  - a) i servizi e le attrezzature di interesse pubblico realizzati tramite iniziativa diretta del Comune;
  - b) i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi;
  - c) i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, dotati di atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.
5. I piani attuativi sono approvati dalla giunta comunale.

### ART. 79 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Per la definizione degli indici e dei parametri urbanistici utilizzati nelle schede di progetto di cui all'Allegato 8 si farà riferimento al Capo II delle presenti NTA.

## **ART. 80 VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO**

1. Gli interventi ammessi dal Piano si attuano nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni d'uso gravanti sul territorio, ai sensi del Capo III delle presenti NTA.

## **ART. 81 SCHEDE DI PROGETTO**

1. Il D.d.P. definisce, per le aree di trasformazione ai fini edificatori, apposite Schede di Progetto (allegato 1 alle N.T.A.) in base alle quali devono essere redatti i Piani Attuativi delle aree interessate.
2. La Scheda di Progetto prescrive:
  - a) la SIp assegnata all'area di intervento e i parametri urbanistico-edilizi;
  - b) la quantificazione dello standard urbanistico.

## **ART. 82 INCENTIVAZIONE**

1. Il documento di piano, al fine di promuovere l'edilizia bioclimatica e il risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, 18 co. della l.r. 11 marzo 2005 prevede una disciplina di incentivazione nella misura del 10% di incremento delle SIp ammessa dagli strumenti del P.G.T.
  - c) Il D.d.P. fissa in mq 4.000 di SIp la quantità massima assegnabile con la disciplina dell'incentivazione. Quando esaurita, il Consiglio Comunale potrà valutare la determinazione di una nuova quantità. Tale atto non costituisce variante al D.d.P.
  - d) L'impiego di tale incremento è subordinato alla realizzazione di edifici aventi caratteristiche di autosufficienza energetica ("zero emissioni").
  - e) Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi quando dimostrata la compatibilità paesistica con il contesto.
  - f) Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge.
  - g) Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
2. Il documento di piano, al fine di promuovere interventi di riqualificazione urbanistica del tessuto urbano consolidato, prevede una disciplina di incentivazione nella misura del 10% di incremento delle SIp ammessa nell'ambito di intervento.
3. L'Amministrazione comunale potrà prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione in presenza di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, secondo quanto previsto dall'art. 44, 18 co. della L.R. 12/2005, attraverso l'approvazione di un apposito regolamento di applicazione.
4. Sono fra loro cumulabili: gli incentivi di cui ai commi 1 e 2; gli incentivi di cui ai commi 2 e 3
5. Il presente articolo si applica a tutti gli interventi, ammessi dal P.G.T. e la sua attuazione concorre altresì al monitoraggio degli effetti prodotti sull'ambiente dall'attuazione del quadro strategico.

## **ART. 83           INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

1. Il Documento di Piano e le relative varianti sono sottoposti, ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione (V.A.S.), ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e stimati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
2. Per monitorare periodicamente in che misura l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano incidano sull'ambiente si adottano gli indicatori indicati nelle procedure di VAS e di veVAS .

## **allegato 1**

repertorio dei beni tutelati ai  
sensi del D.Lgs 22.01.2004,  
n. 42

QR - VINCOLI ex DLgs 42/2004						
Tipologia di vincolo	Estratto testo di legge	N°	Denominazione	Decreto di Vincolo	Proprietà	Indirizzo
<b>BENI CULTURALI</b>						
art.10 - Beni culturali	<i>"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico"</i>	1	Chiesa della conversione di San Paolo	///	Proprietà ecclesiastica	Piazza San Paolo
		2	Municipio (già Palazzo Calzaveglia)	///	Proprietà Comunale	Piazza IV Novembre
		3	Ex Villa Grasseni	///	Proprietà Comunale	via G.Mazzini
		4	Chiesa di San Eusebio ad Onsato	///	Proprietà privata*	via Umberto I
		5	Chiesa Beata Vergine del Carmelo	///	Proprietà ecclesiastica	via S.Martino
art.142 -lettera C	<i>"Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"</i>		Fascia di rispetto del fiume Garza	///	Proprietà privata	
art.142 -lettera F	<i>"Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi"</i>		Parco regionale del Monte Netto	///	Proprietà privata	
			Parco regionale del Monte Netto proposta di ampliamento	///	Proprietà privata	
art.142-lettera G	<i>"Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227"</i>		Area boscata	///	Proprietà privata	via Luigi Pirandello
			Area boscata	///	Proprietà privata	via Freddi
			Area boscata	///	Proprietà privata	via Freddi
			Area boscata	///	Proprietà privata	

\*Modificato in base all'osservazione n.17

## **allegato 2**

Carta Condivisa del  
Paesaggio

## allegato 2.a

Prescrizioni e indirizzi per la  
tutela del paesaggio:  
procedura di valutazione  
dei progetti





La presente procedura di valutazione dell'incidenza degli interventi edilizi sulla qualità dei luoghi e del paesaggio ha lo scopo di fornire ai progettisti e alla Commissione per il Paesaggio un quadro conoscitivo e interpretativo dei caratteri del paesaggio coerente con il Piano del Paesaggio Lombardo (P.T.R. e il P.T.C.P. provinciale) e funzionale all'impostazione dei criteri di definizione e valutazione dei progetti.

La procedura si articola in due parti distinte e complementari: 1) l'individuazione dei fattori di criticità paesistica, ossia di quegli aspetti particolarmente rilevanti nel connotare la qualità dei luoghi e del paesaggio e particolarmente "sensibili" alle trasformazioni; 2) la valutazione del modo in cui la trasformazione incide sul contesto.

La presente procedura non è sostitutiva di quella di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045, ma integrativa, volta cioè a dare il necessario rilievo agli aspetti maggiormente attinenti la specificità locale fra quelli riportati dal testo regionale.

## **1 — VERIFICA DELLE CRITICITÀ PAESISTICHE**

Il tipo di incidenza dipende dalla natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamenti ecc.) in relazione alle condizioni territoriali del sito dove l'intervento ha luogo.

Conseguentemente la procedura di valutazione evidenzia differenti aspetti di criticità o di attenzione in base alla natura dell'intervento in progetto e alla sua ubicazione.

### **1.1 — NATURA DELL'INTERVENTO**

- 1) Nuova costruzione: rientrano in questa categoria anche gli interventi di ristrutturazione che portino ad una modifica parziale o totale dell'edificio;
- 2) Modifica plano-volumetriche (ampliamenti e sovralti);
- 3) Modifiche di facciata.

### **1.2 — CONDIZIONI TERRITORIALI**

- 1) Nuclei dei tessuti di antica formazione: come identificati sulla tav. 1 del P.d.R.
- 2) Tessuti di recente formazione: identificati sulla tav. 1 del P.d.R. come:
  - zona B1: insediamenti unitari;
  - zona B2: ville urbane;
  - zona B3: tessuti urbani misti;
  - zona B4: villaggi;
  - zona B5: edifici isolati e sparsi;
  - zona D1;
  - zona D2;<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Modificato in base all'osservazione n.17

3) Ambiti periurbani: riguardano le aree e gli edifici a margine dei tessuti edificati (e quindi possono in parte riguardare anche i tessuti di cui al punto 2).

4) Ambiti agrari: si tratta degli edifici compresi entro le aree agricole, come identificate sulla tav. 1 del P.d.R.

### 1.3 — VERIFICA DELLE CRITICITÀ

La verifica di eventuali criticità, ovvero vulnerabilità del paesaggio si basa sull'esame preliminare delle informazioni conoscitive e del percorso interpretativo proposta dalla Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.), in particolare per l'interferenza con fattori da cui dipende la qualità del paesaggio.

#### 1) Verifica dei caratteri paesistici del sito

a - grado di sensibilità paesistica (C.C.P., tav. 3).

b – presenza di elementi costitutivi del paesaggio (C.C.P., tav. 1)

c – presenza di fattori di potenzialità o criticità paesistica (C.C.P., tav. 2)

#### 2) Verifica dell'interferenza con fattori da cui dipende la qualità del paesaggio

In relazione alla natura dell'intervento e alla sua ubicazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti del contesto:

a- interferenza o contiguità con elementi costitutivi del paesaggio e con i relativi contesti (C.C.P., tav.1)

b - interferenza o contiguità con visuali significative;

c – allineamenti plano-altimetri con edifici vicini;

d - stilemi edilizi prevalenti;

e – continuità di sistemi agrari;

Le verifiche da effettuare in relazione al tipo di intervento e all'ubicazione sono schematizzate nella seguente tabella:

	nuova costruzione	modifiche plano-altimetriche	modifiche di facciata
	tipo interferenza		
nuclei storici	(tipo di intervento non previsto)	a - b <sup>2</sup> - c - d	d
tessuti di recente formazione	a - b - c - d	b - c - d	d
ambiti periurbani	a - b - c - d - e	a - b - c - d	d
ambiti agro-naturali	a - b - c - e	a - b - c - d - e	d

<sup>2</sup> Le lettere fanno riferimento ai fattori di identità paesistica sopra elencati.

## 2 — VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI

La valutazione del tipo d'incidenza dell'opera sul contesto paesistico avviene confrontando il modo in cui il progetto si pone rispetto alle criticità evidenziate.

### 2.1 — COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO E CON I RELATIVI CONTESTI.

#### *a - Compatibilità con la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio*

Degli elementi costitutivi del paesaggio devono essere salvaguardate l'integrità fisica, la visibilità e la leggibilità.

Nel caso l'intervento previsto comporti necessariamente la cancellazione di uno o più elementi di identità sarà compito degli Esperti Ambientali di cui alla citata legge regionale, qualora ritenessero l'intervento stesso comunque ammissibile, argomentare dettagliatamente le ragioni di tale giudizio evidenziando la necessità di eventuali misure compensative.

Tali obiettivi si perseguono, in generale, attraverso il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi per la tutela degli elementi storico culturali riportate al capitolo 2.

#### *b - Compatibilità con la tutela del contesto degli elementi costitutivi del paesaggio*

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela del "contesto", componente complementare e irrinunciabile del significato paesistico e culturale degli elementi costitutivi. In generale dovranno essere salvaguardate le condizioni che contestualizzano il bene paesistico, in particolare:

- 1) elemento isolato: dovrà essere evitata ogni trasformazione urbanistico-edilizia che pregiudichi o indebolisca il carattere isolato dell'elemento;
- 2) l'elemento è in prossimità di altri elementi: in questi casi il contesto è definito dallo spazio compreso fra i diversi elementi. Dovrà esserne tutelata l'integrità fisica, le relazioni percettive fra i diversi elementi ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta anche all'intorno dell'insieme, dove le trasformazioni non dovranno interferire con la leggibilità dell'unitarietà del gruppo di elementi.
- 3) elemento del tessuto edilizio: in questo caso dovranno essere salvaguardati eventuali allineamenti, distanze, rapporti con gli spazi aperti ecc. significativi per la leggibilità del bene.

#### *c - Compatibilità con la tutela delle relazioni territoriali*

L'obiettivo è la tutela della percepibilità del bene paesistico dalle strade pubbliche, in particolare da quelle di valenza paesistica.

Dovrà essere verificato in che misura la trasformazione in progetto interferisca con la percepibilità del bene dalle strade di valenza paesistica. In generale si dovranno garantire le migliori condizioni di visibilità degli elementi costitutivi e del paesaggio agrario.

## **2.2 — COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DI VISUALI SIGNIFICATIVE**

Dovrà essere ricercata la minore interferenza possibile con visuali significative, vale a dire dai tracciati di valenza paesistica, verso le emergenze architettoniche e gli scorci, verso il sistema agro-ambientale

“Interferenza” non significa necessariamente occlusione, ma, più spesso “disturbo”, “anomalia” nei caratteri prevalenti lungo l’asse percettivo (per esempio in funzione della vicinanza/lontananza dalla strada, ossia dal punto di percezione, della collocazione nel lotto ecc.).

## **2.3 — COMPATIBILITÀ CON ALLINEAMENTI PLANO-ALTIMETRI SIGNIFICATIVI**

Sono significativi quegli allineamenti plano-altimetrici di edifici che danno luogo a chiare caratterizzazioni del contesto: fronti urbani, cortine edilizie, arretramenti ecc.

## **2.4 — COMPATIBILITÀ CON STILEMI EDILIZI PREVALENTI**

Si tratta di un aspetto particolarmente delicato e difficile da valutare, soprattutto in relazione a contesti connotati da una peculiare caratterizzazione tipologica e negli stilemi edilizi. In casi come questi è probabilmente inappropriata qualsiasi adesione aprioristica al principio del mimetismo come a quello della ostentata riconoscibilità del nuovo. Si può, invece, escludere a priori l’opportunità dell’extrapolazione di singoli stilemi dell’edilizia storica e il loro riutilizzo entro un organismo edilizio morfologicamente, linguisticamente e funzionalmente estraneo alla tradizione locale: come è noto la decontestualizzazione altera l’identità dell’oggetto e ne snatura il significato; è quindi un effetto in contrasto con l’obiettivo che le norme di tutela del paesaggio perseguono di salvaguardare gli elementi della cultura materiale e le condizioni per la loro leggibilità.

## **2.5 — COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DELLA CONTINUITÀ DI SISTEMI NATURALIFORMI E AGRARI**

Obiettivo è la tutela della continuità fisica e percettiva dei sistemi naturaliformi (macchie boschive e vegetazione ripariale e interpodereale). Sono da evitare interventi che creino evidenti discontinuità nei sistemi naturaliformi.

## allegato 2.b

Prescrizioni e indirizzi per la  
tutela del paesaggio:

tutela degli elementi

costitutivi del paesaggio



# INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Sono elementi territoriali da cui dipende l'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Flero: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono in alcuni casi elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le presenti prescrizioni si applicano a tutti gli elementi appartenenti alle categorie di seguito elencate, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica: la tav. 1 della Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.) ha pertanto valore indicativo.

## 1 — ELABORATI DI RIFERIMENTO

Tav. 1 Carta condivisa del paesaggio. Elementi costitutivi del paesaggio 1:5.000

## 2 — ELEMENTI COSTITUTIVI

### 2.1 — ELEMENTI IDROGRAFICI

#### Definizione

Sono il Torrente Garza, il vaso Fiume e la fitta rete di canali e fossi irrigui che disegnano la maglia del paesaggio agrario, le teste dei fontanili, attivi e non attivi. Tutti gli elementi idrografici possiedono rilevanti potenzialità ecologiche come elementi di connessione di una possibile rete ecologica.

#### Obiettivi

1. La tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell'acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali. Vanno quindi perseguite la tutela idrogeologica, la conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, la valorizzazione delle sponde e della relativa vegetazione.
2. Dal punto di vista ecologico ai corpi idrici è assegnata la funzione di "corridoi ecologici".
3. Valorizzazione fruitiva.

#### Prescrizioni

1. Ai corpi idrici si applicano le norme del regolamento di polizia idraulica.
2. Sono vietati:
  - a) gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale; l'occultamento, salvo che per i fossi irrigui, esclusivamente in funzione delle necessità connesse allo svolgimento delle attività agrarie;



- b) la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico;
  - c) l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.
3. Gli ambiti di testa dei fontanili devono essere rinaturalizzati entro un raggio non minore di 15 mt.
  4. Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.

## **2.2 — SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE DEL VASO FIUME**

### **Definizione**

Appartengono a questa categoria gli ambiti prossimi al Vaso Fiume: ne rappresentano il contesto, sia in quanto prodotto dell'azione morfogenetica del corpo idrico (si veda "Terrazzi naturali", sia in quanto rappresentano, nella relazione con Vaso, un ambito paesistico peculiare nel sistema agrario.

### **Obiettivi**

1. La tutela paesistico-ambientale del sistema del Vaso Fiume si esplica innanzitutto nell'evitare la costruzione di edifici, anche a destinazione agraria.
2. Dal punto di vista ecologico al sistema è assegnata la funzione di "corridoi ecologici".
3. Valorizzazione fruitiva.

### **Prescrizioni**

4. Sono vietati:
  - a) gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale;
  - b) gli interventi che interrompano la continuità del sistema di coltivi;
  - c) le nuove edificazioni

## **2.3 — TERRAZZI NATURALI**

### **Definizione**

Sono le tracce dell'azione morfogenetica del corso d'acqua; sono riconoscibili per cambi più o meno significativi della quota di campagna rispetto al contesto territoriale.

Questi elementi possiedono un intrinseco valore documentale.

### **Obiettivi**

1. Tutela delle scarpate e del loro contesto in modo da salvaguardare la leggibilità del sistema paesistico.
2. Valorizzazione fruitiva

## **Prescrizioni**

1. Sono vietati interventi di alterazione dell'assetto morfologico;

## **2.2 — VEGETAZIONE NATURALIFORME**

### **Definizione**

La categoria della vegetazione naturaliforme comprende le fasce boscate, la vegetazione ripariale, la vegetazione rada residuale fra gli appoderamenti e i gruppi arborei. Sono elementi di riferimento visuale nel paesaggio, e di arricchimento dell'ecosistema, e pertanto sono beni collettivi inalienabili.

### **Obiettivi**

2. conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale;
3. valorizzare la funzione di corridoio ecologico della vegetazione ripariale.

### **Prescrizioni**

1. Sono vietati:
  - a) il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione;
  - b) l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa;
  - c) l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea;
  - d) l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante la vegetazione ripariale e le macchie di vegetazione entro una fascia di mt 5,00.
2. Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali, la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
3. Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
4. Per gli interventi sulla vegetazione si dovrà fare riferimento all'allegato 2 al P.d.S., che è vincolante nelle zone E.

## **2.3 — ALBERATURE IN FILARE**

### **Definizione**

Sono le alberature poderali e stradali; di impianto antropico, sono elementi significativi del paesaggio agrario e urbano, e, assieme alle macchie di vegetazione e alla vegetazione ripariale, possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

### **Obiettivi**

1. conservazione e potenziamento dei filari alberati per creare una struttura a rete di ambiti naturaliformi;

2. Tutela delle essenze autoctone e sostituzione delle presenze alloctone o infestanti.

#### **Prescrizioni**

1. Si applicano in generale le prescrizioni date per la vegetazione naturaliforme, di cui al punto precedente.
2. Non sono ammessi, il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni. Debbono considerarsi tali gli alberi che abbiano un diametro, misurato a mt 1,50 da terra, pari o superiore a cm 20.
3. Sono consentiti la scalvatura delle ceppaie a ciclo minimo triennale, con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di singoli esemplari ma garantendo la permanenza percettiva del filare.

### **2.4 — ALBERI MONUMENTALI O DI APPREZZABILI DIMENSIONI**

#### **Definizione**

Di impianto antropico o di origine naturale, sono elementi significativi del paesaggio agrario e urbano. Appartengono a questa categoria gli “alberi di apprezzabili dimensioni” e gli “alberi monumentali” individuati in base al repertorio comunale. Sono da considerare di apprezzabile dimensione gli alberi che abbiano un diametro, misurato a mt 1,50 da terra, pari o superiore a cm 20.

#### **Obiettivi**

1. Tutela e conservazione; valorizzazione fruitiva.

#### **Prescrizioni**

1. Si applicano in generale le prescrizioni date per la vegetazione naturaliforme, di cui al punto 3.
2. Non sono ammessi, il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno.

### **2.5 — SISTEMI DI COLTIVI**

#### **Definizione**

Rientrano in questa categoria i campi coltivati, prevalentemente cerealicoli, con presenza di prati stabili, di vigneti, e frutteti, e in generale le coltivazioni che costituiscono sistemi paesistici continui.

#### **Obiettivi**

1. Conservare l'integrità e la continuità del sistema paesistico attraverso il mantenimento delle coltivazioni;
2. Implementare la presenza dei prati stabili e delle coltivazioni di pregio;

3. Implementare la presenza di ambiti naturaliformi;
4. Limitare le nuove edificazioni, anche funzionali alla conduzione del fondo, all'ampliamento degli edifici e dei complessi esistenti, evitando nuovi edifici isolati.

### **Prescrizioni**

1. Sono vietati:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi isolati;
  - b) interventi di chiusura delle percorrenze;
  - c) in generale, interventi che interrompano la continuità del sistema di coltivi e dei sistemi naturaliformi.

## **2.6 — TESTIMONIANZE DELLA CULTURA MATERIALE E STORICA**

### **Definizione**

Appartengono a questa categoria gli edifici costruiti entro i primi decenni del '900, tutti gli apparati e manufatti idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti ecc.; gli apparati e manufatti delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; dediazioni quali dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastrature di ingresso, terrazzamenti, ciglioni, ecc., i manufatti religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc.

### **Obiettivi**

1. Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali. La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento, che include sia la sua conservazione fisica, sia dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo prossimo all'elemento medesimo (ambito di rispetto).
2. Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi.

### **Prescrizioni**

1. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti, ad eccezione che per gli edifici soggetti alle modalità di intervento di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.d.R.
2. Negli interventi di trasformazione dei siti o dei corpi di fabbrica dovrà essere garantita la conservazione e la leggibilità degli elementi testimoniali.

## 2.7 — PERCORRENZE E LUOGHI DI INTERESSE PAESISTICO

### Definizione

Percorsi e siti (come i giardini pubblici)) da cui è possibile fruire visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità e ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali, ovvero verso il paesaggio urbano.

L'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato e, in particolare, in relazione alla possibilità di *fruizione visiva* del paesaggio che tali percorsi tradizionalmente offrono.

### Obiettivi

1. Tutela delle condizioni che garantiscono la percezione del paesaggio.
2. Creazione di una rete di percorsi pedonali o ciclopedonali che permetta — a partire dal nucleo urbano — un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei sui tratti più significativi, come per esempio lungo i crinali o in altri ambiti panoramici.

### Prescrizioni

1. Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte prealpino) e dei singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati.
2. Le percorrenze individuate dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede nel rispetto rigoroso delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
3. È vietata la collocazione della cartellonistica pubblicitaria e il rinnovo delle licenze in atto.

## **allegato 3**

Prescrizioni per la tutela  
degli edifici e dei tessuti di  
interesse storico

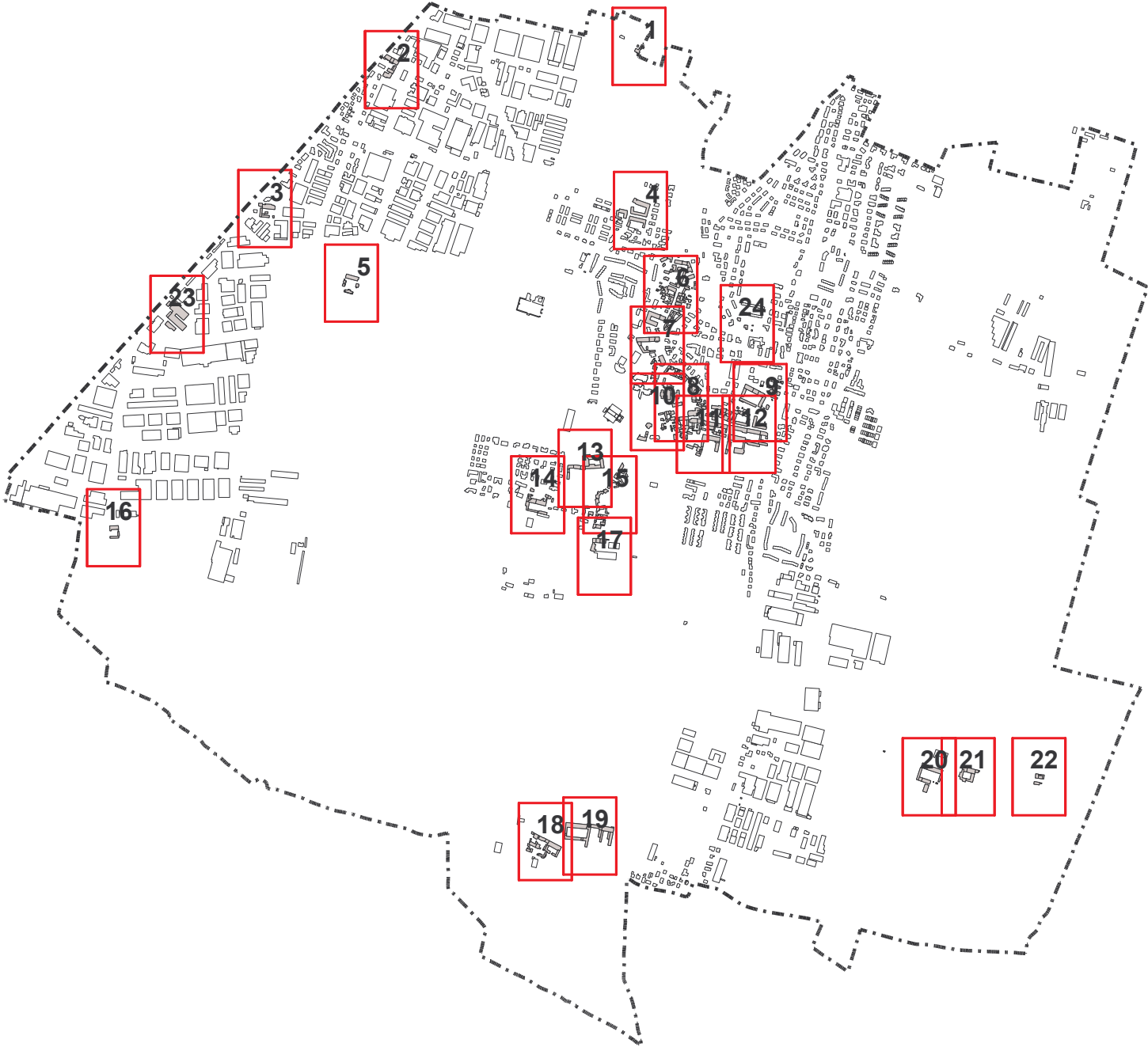
## **allegato 3.a**

Disciplina degli edifici di

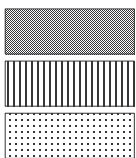
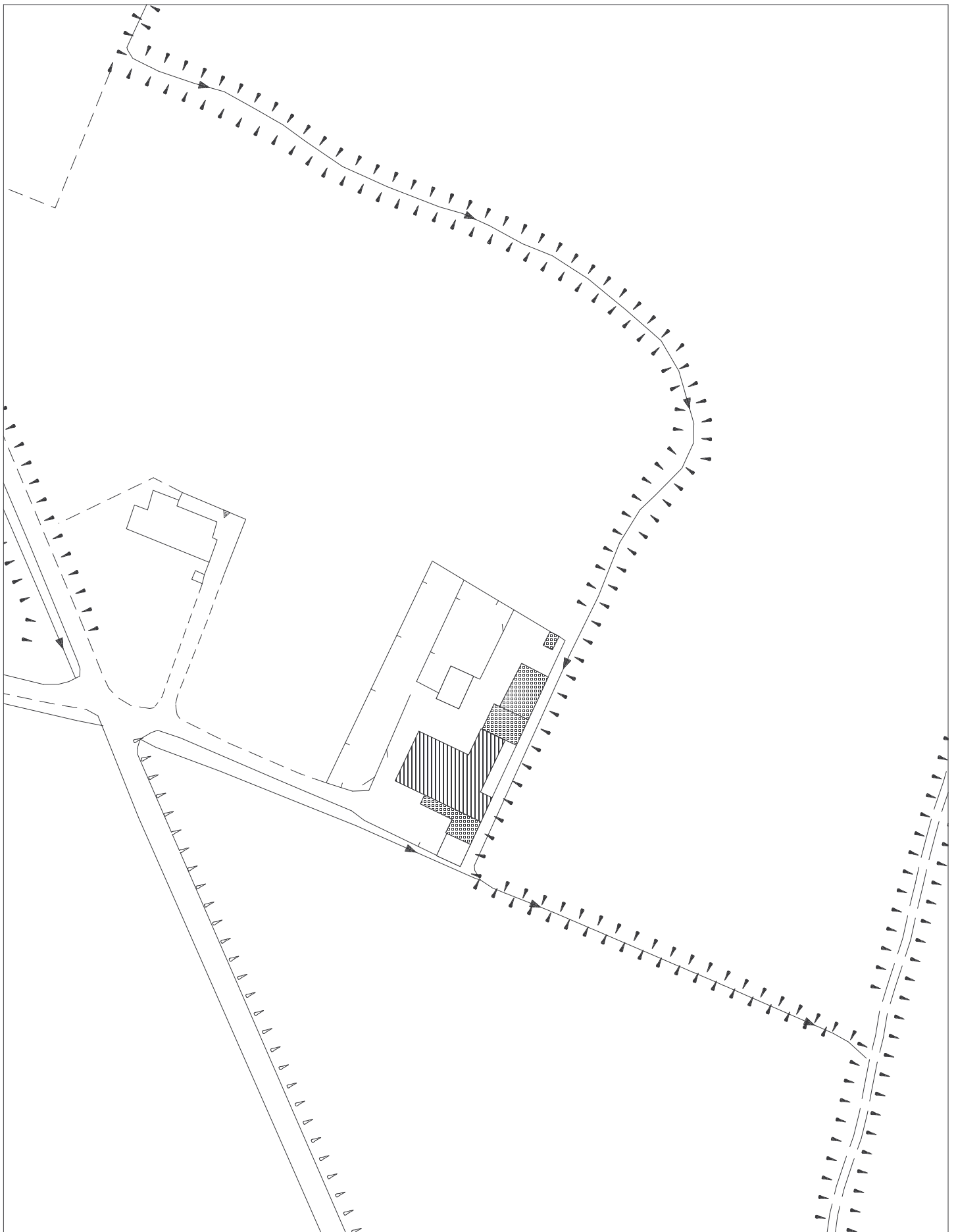
interesse storico:

categorie di intervento

QUADRO D'UNIONE





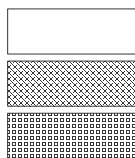


categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

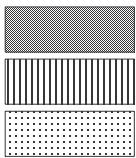
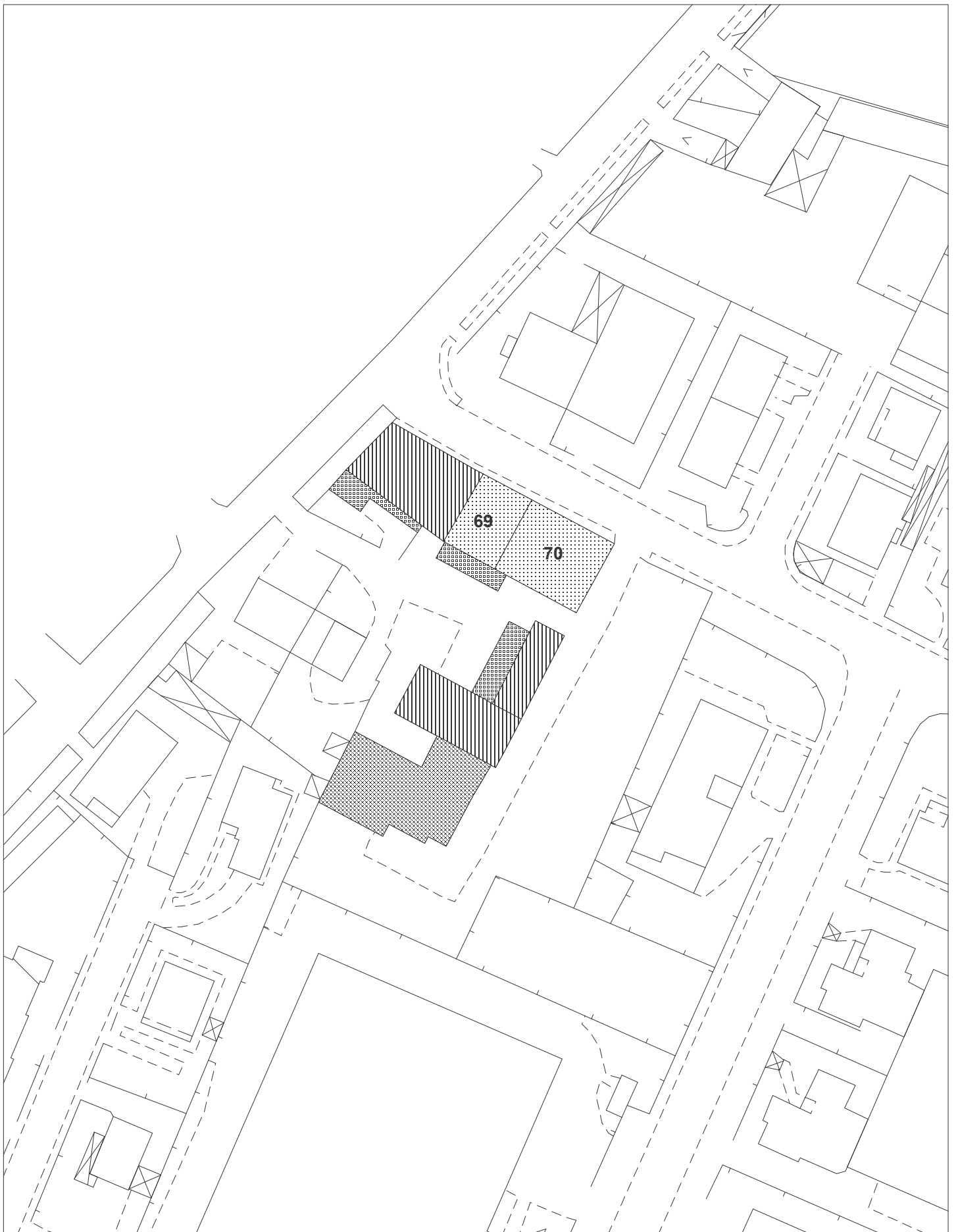
n° riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



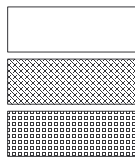
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

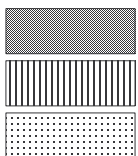
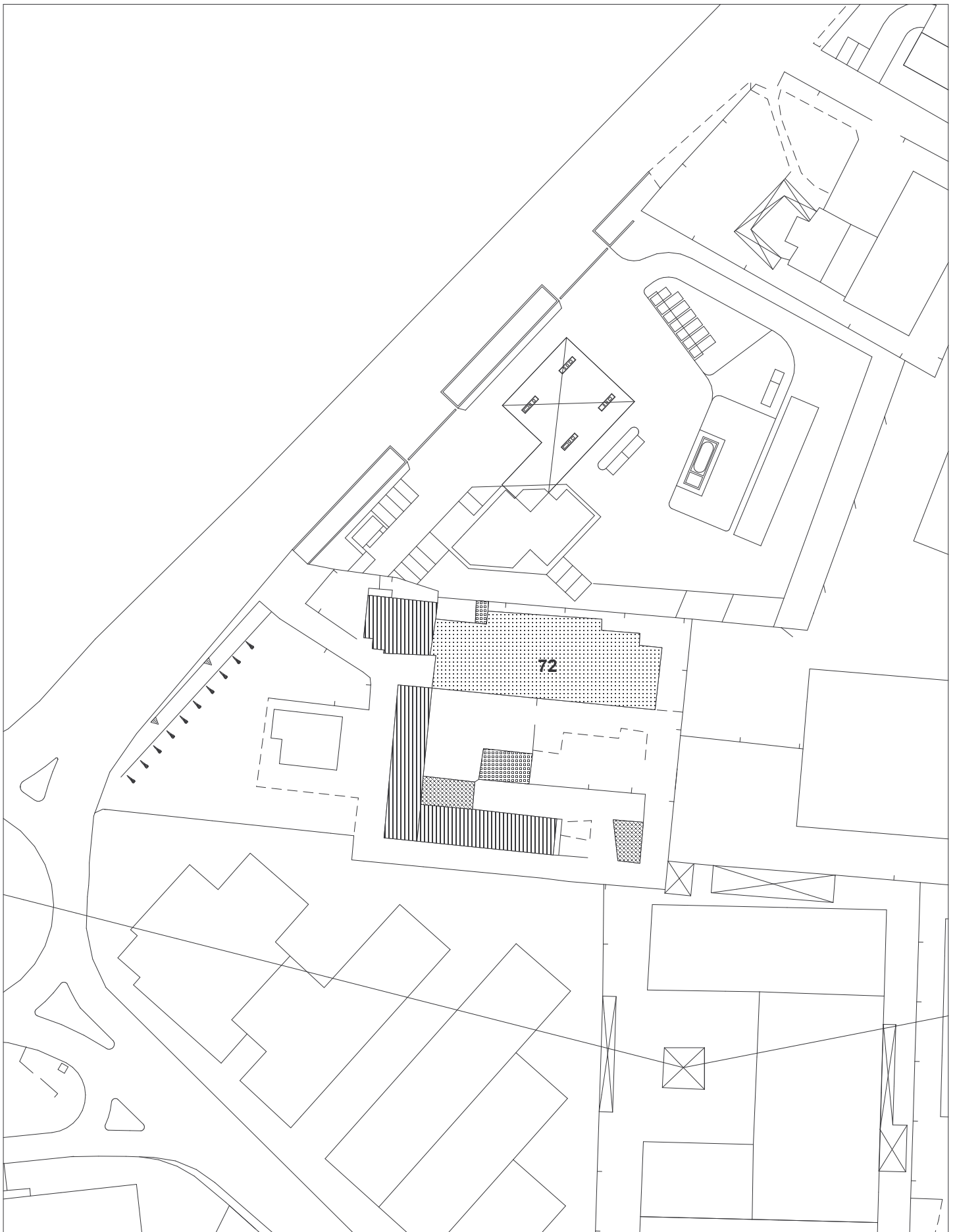
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



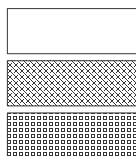
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

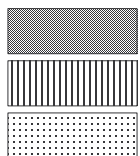
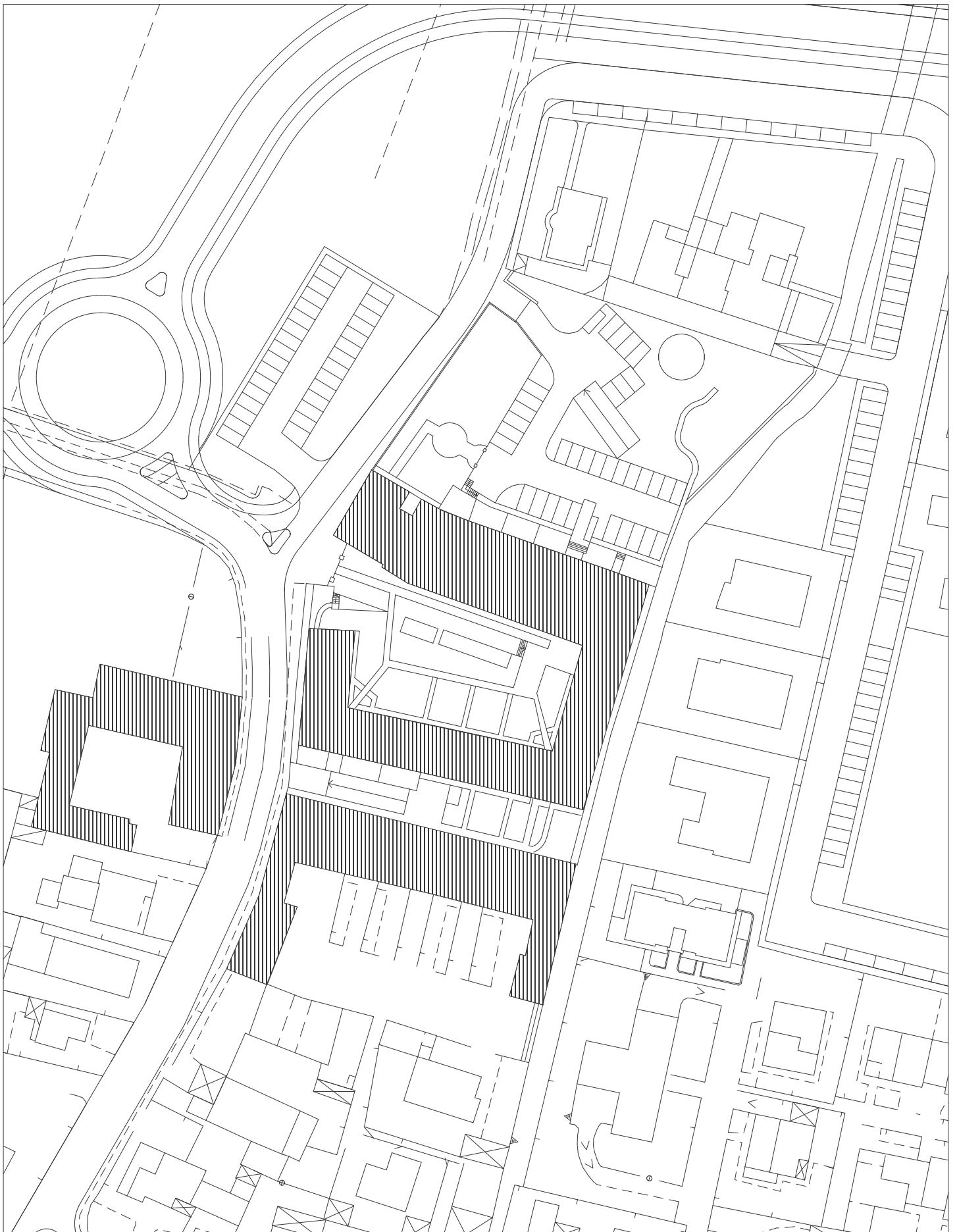
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



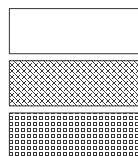
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

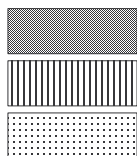
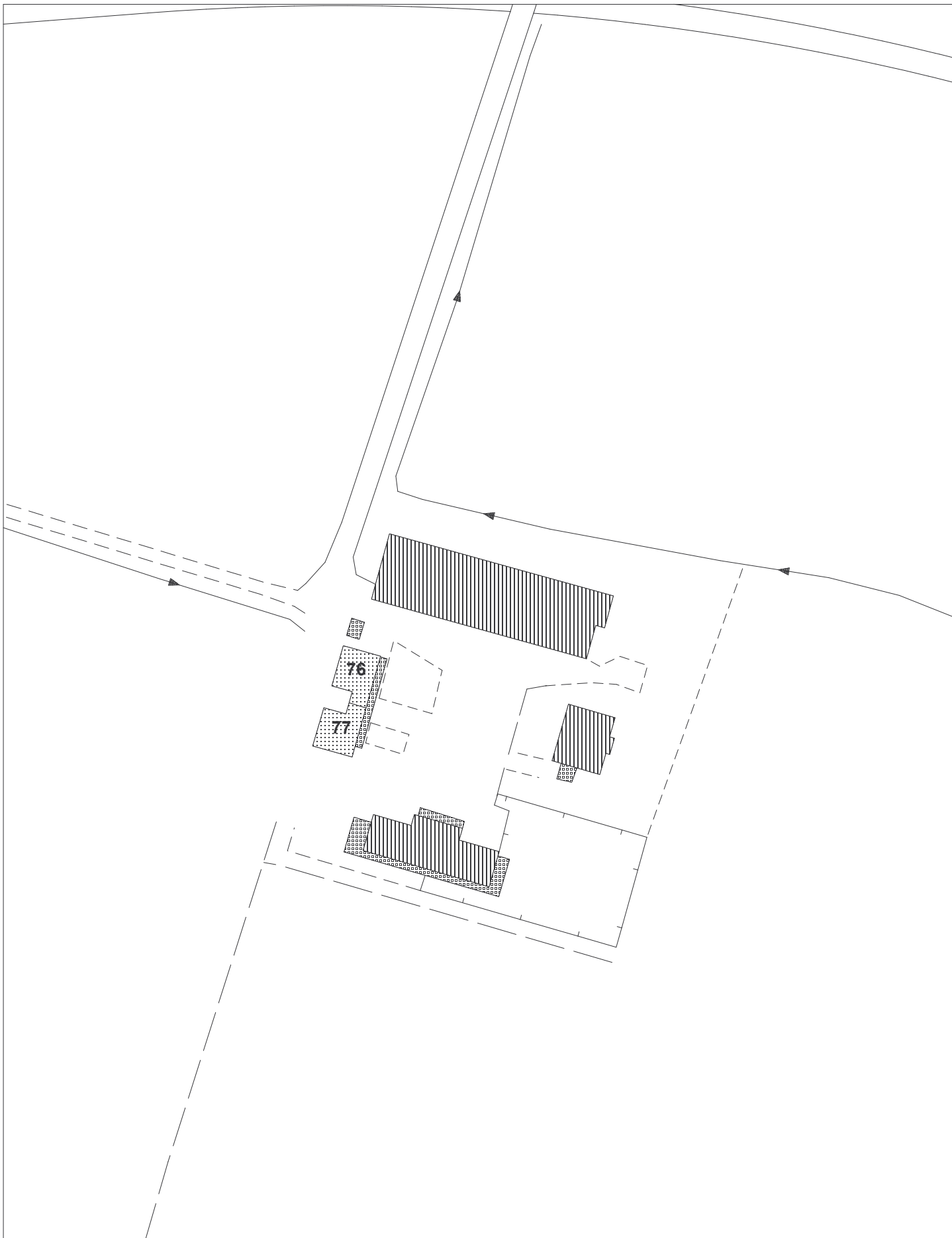
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



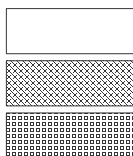
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

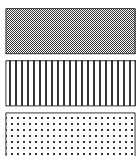
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



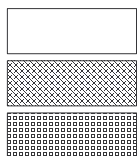
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

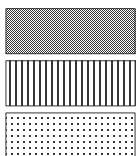
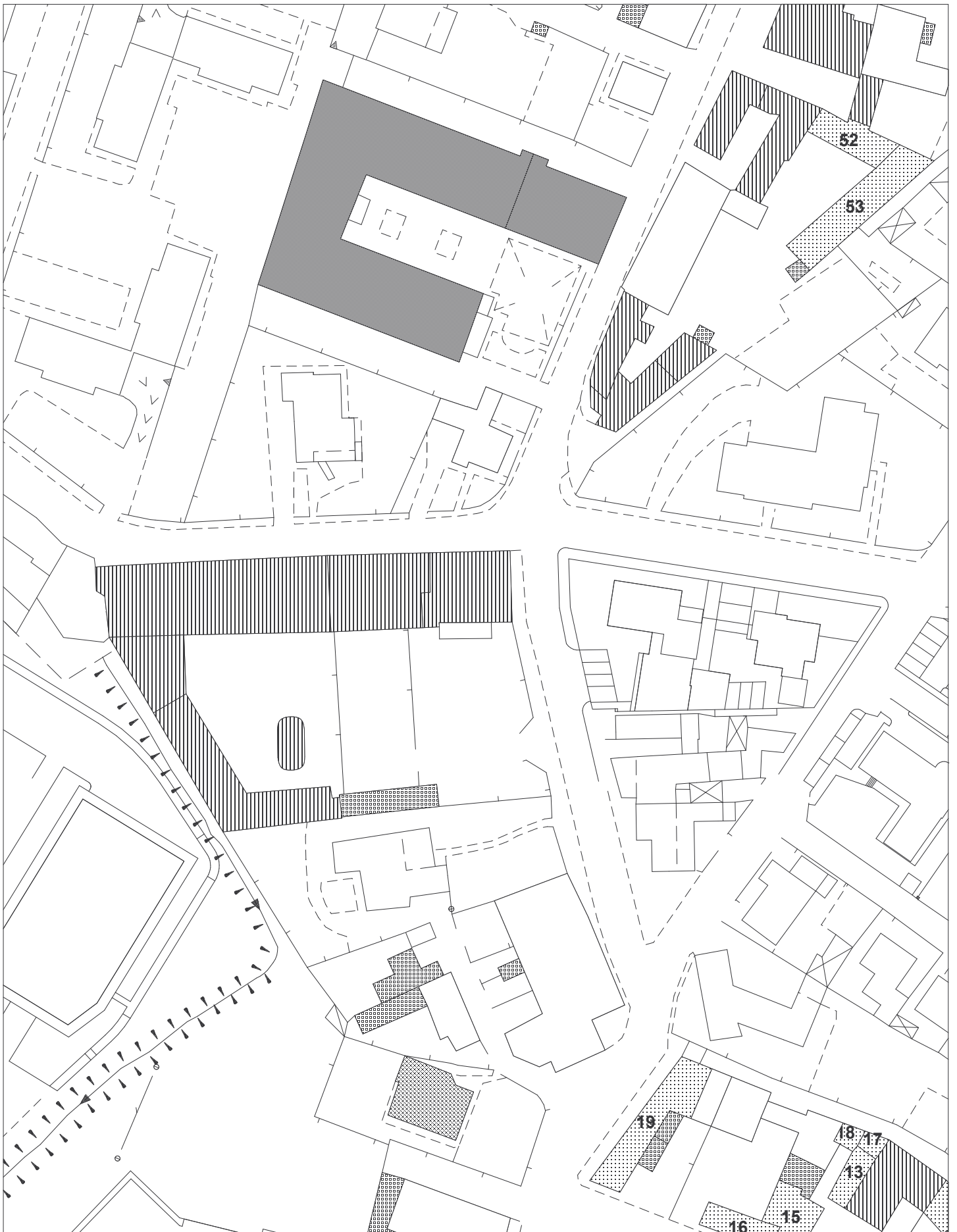
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



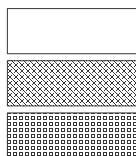
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

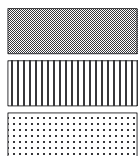
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



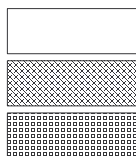
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 3.b

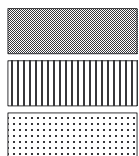


categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6





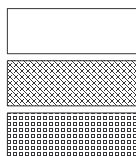
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

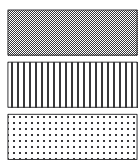
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



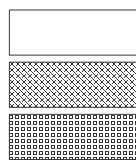
n°

categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

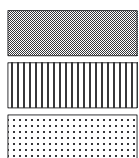
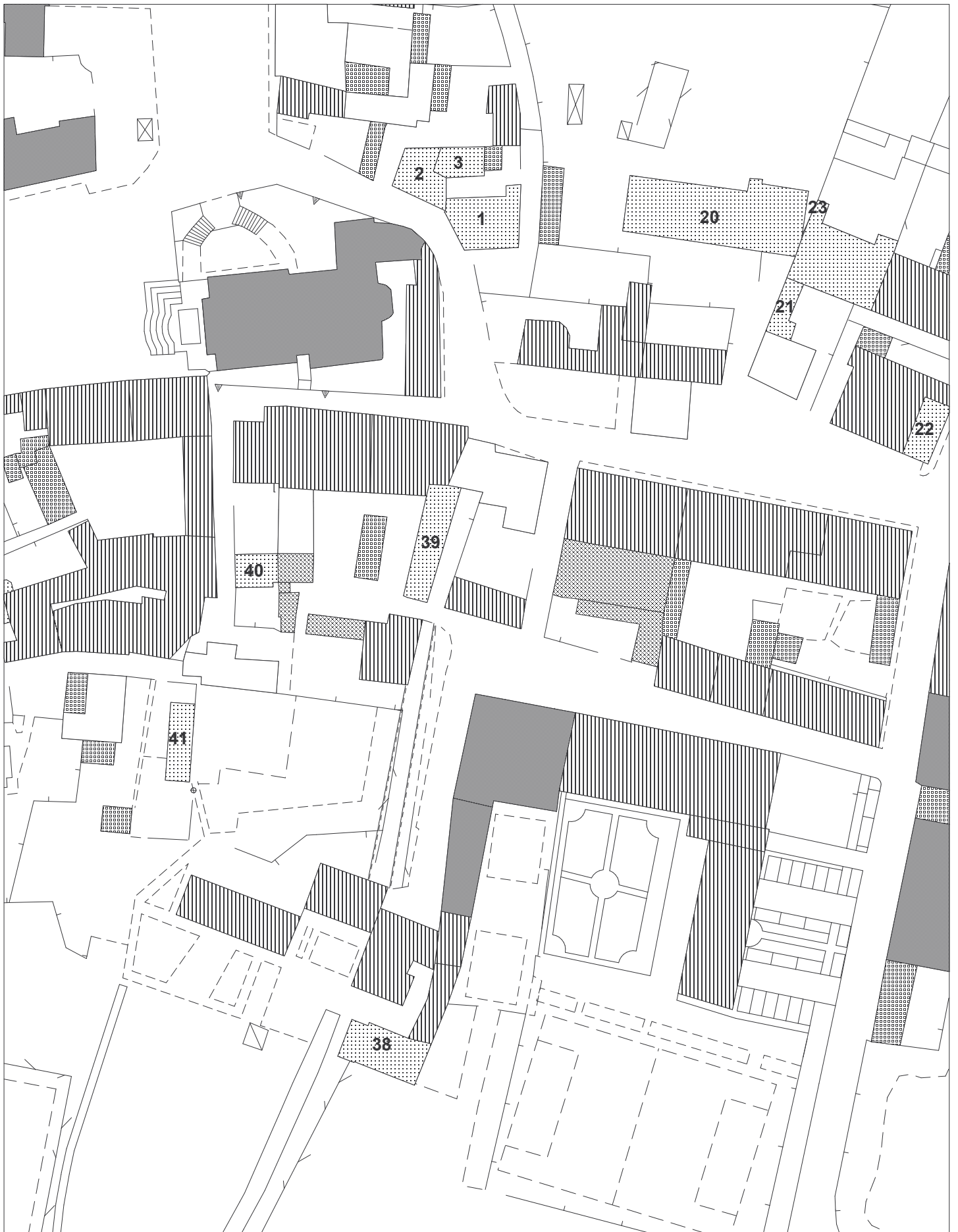
riferimento all'allegato 3.b



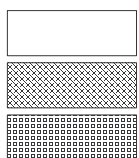
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

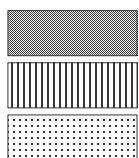
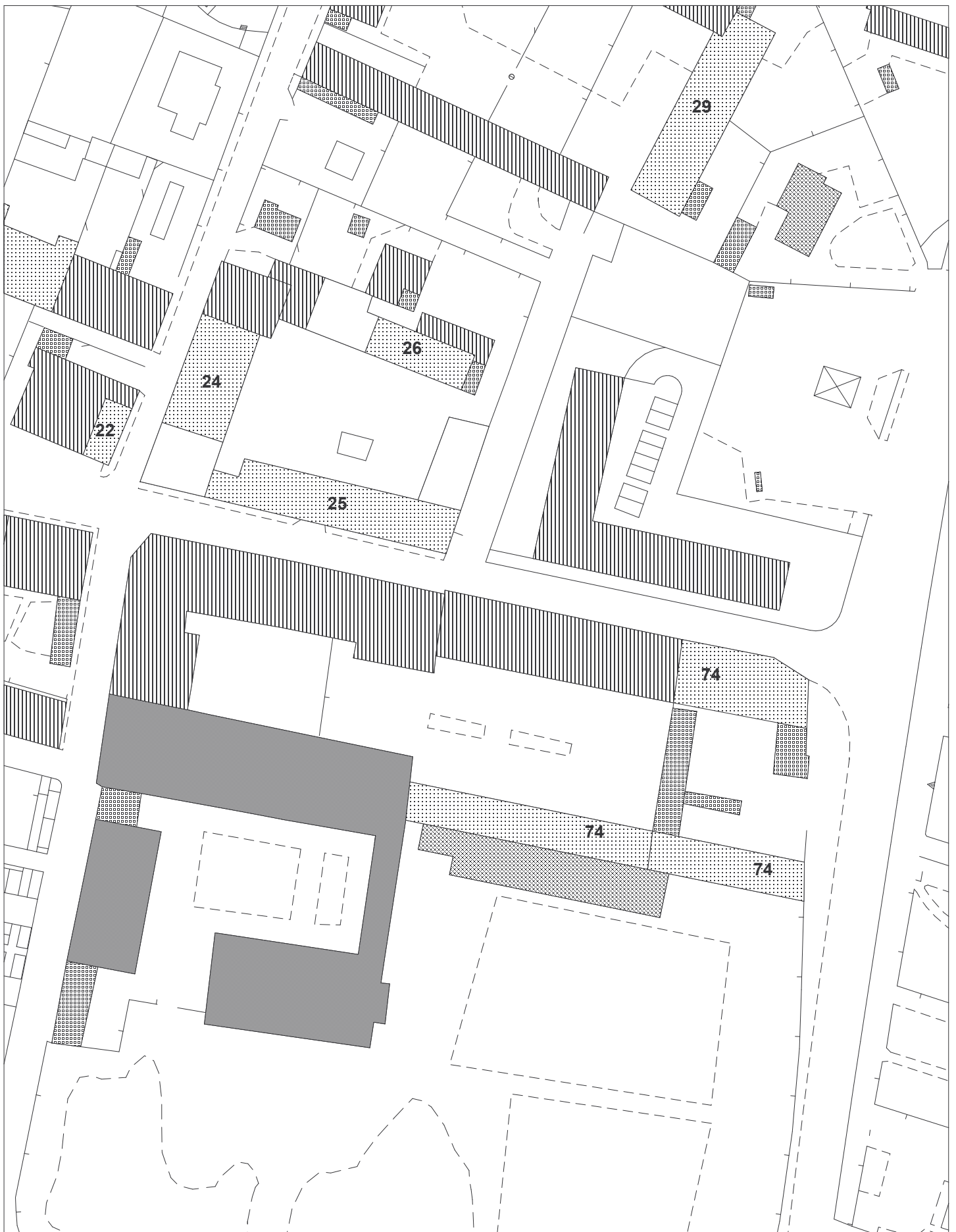
categoria di intervento A6



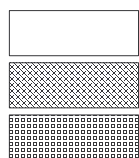
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



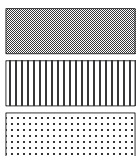
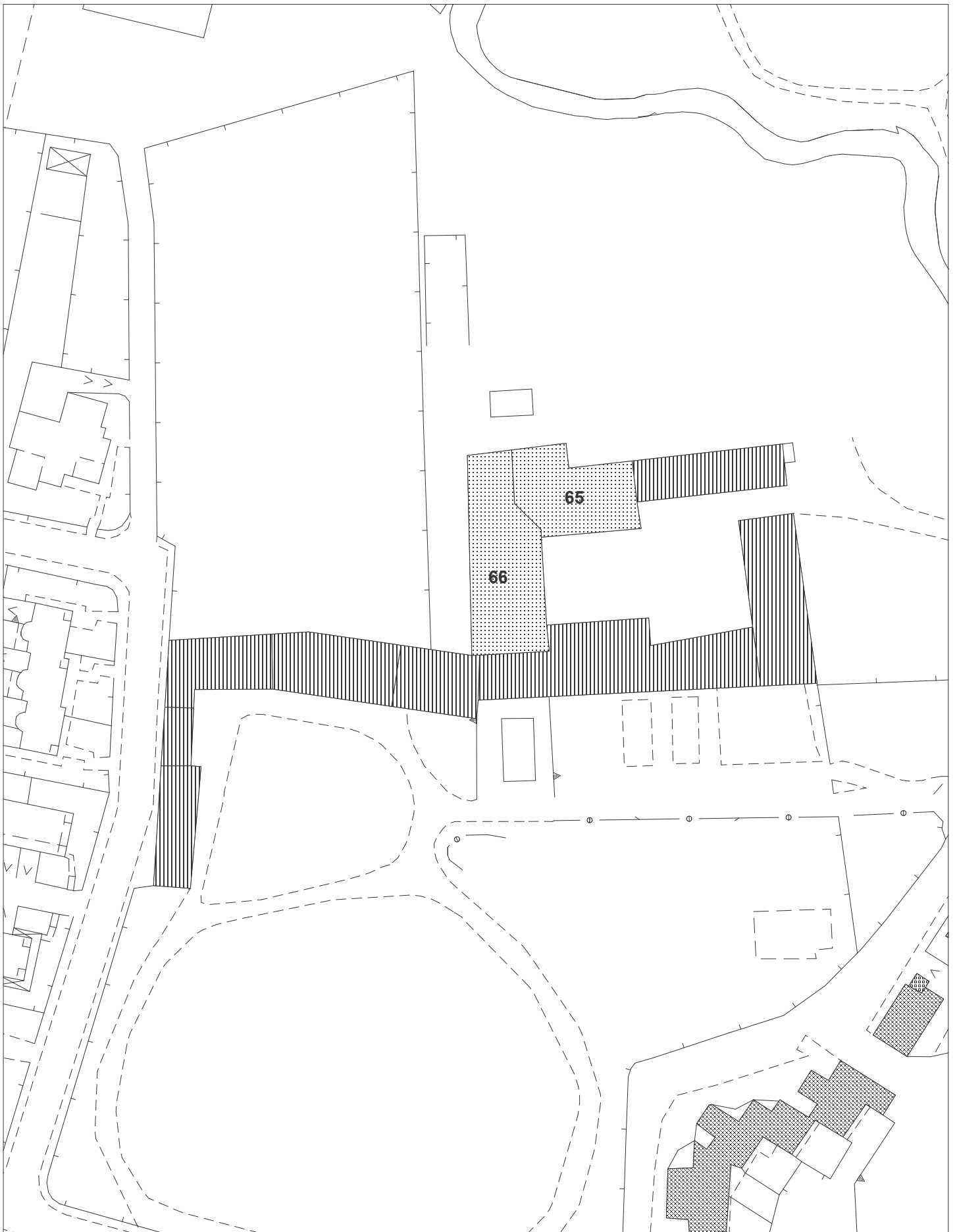
categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



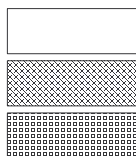
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



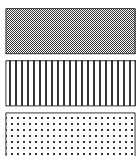
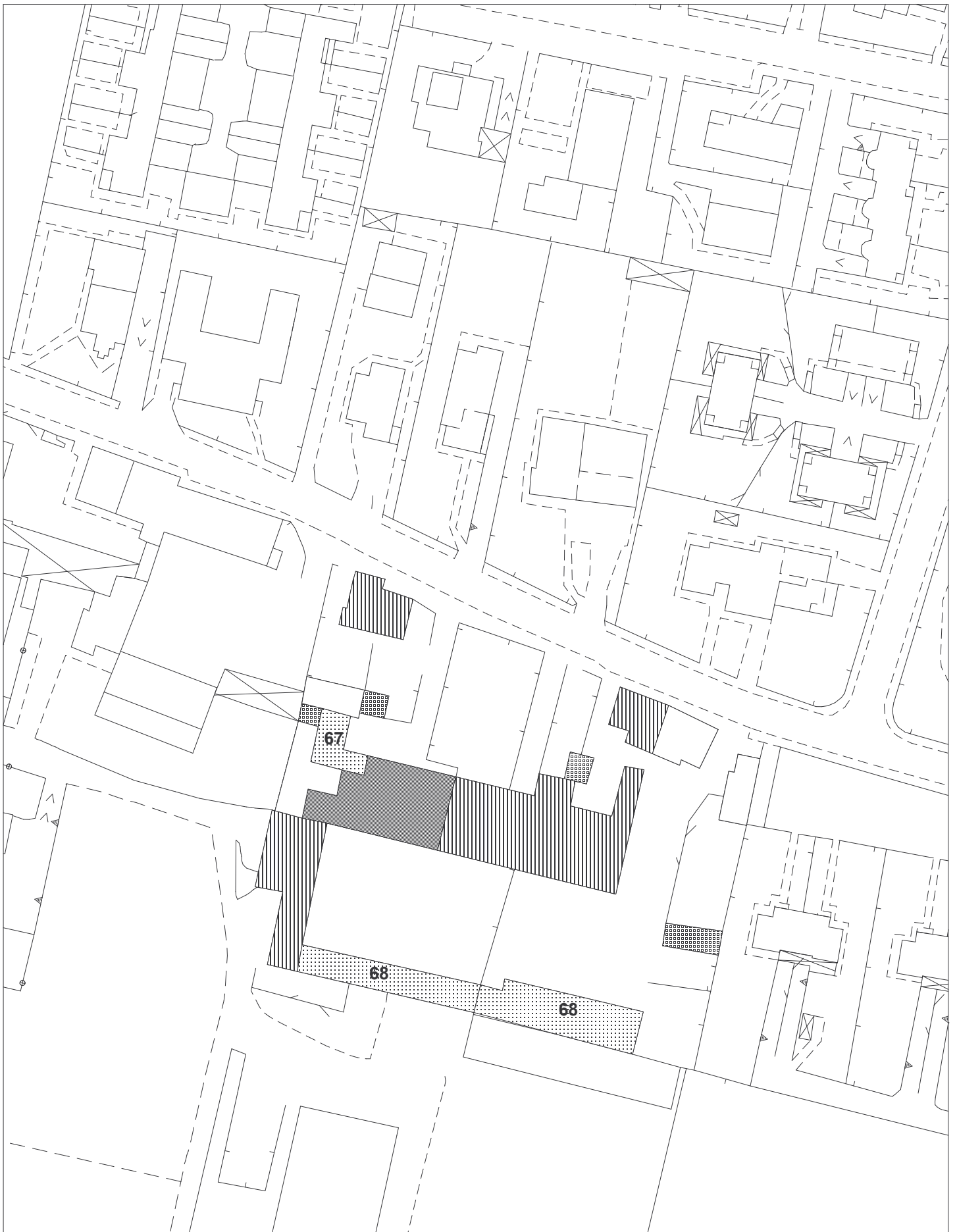
categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



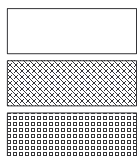
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



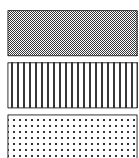
categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



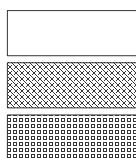
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



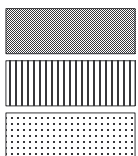
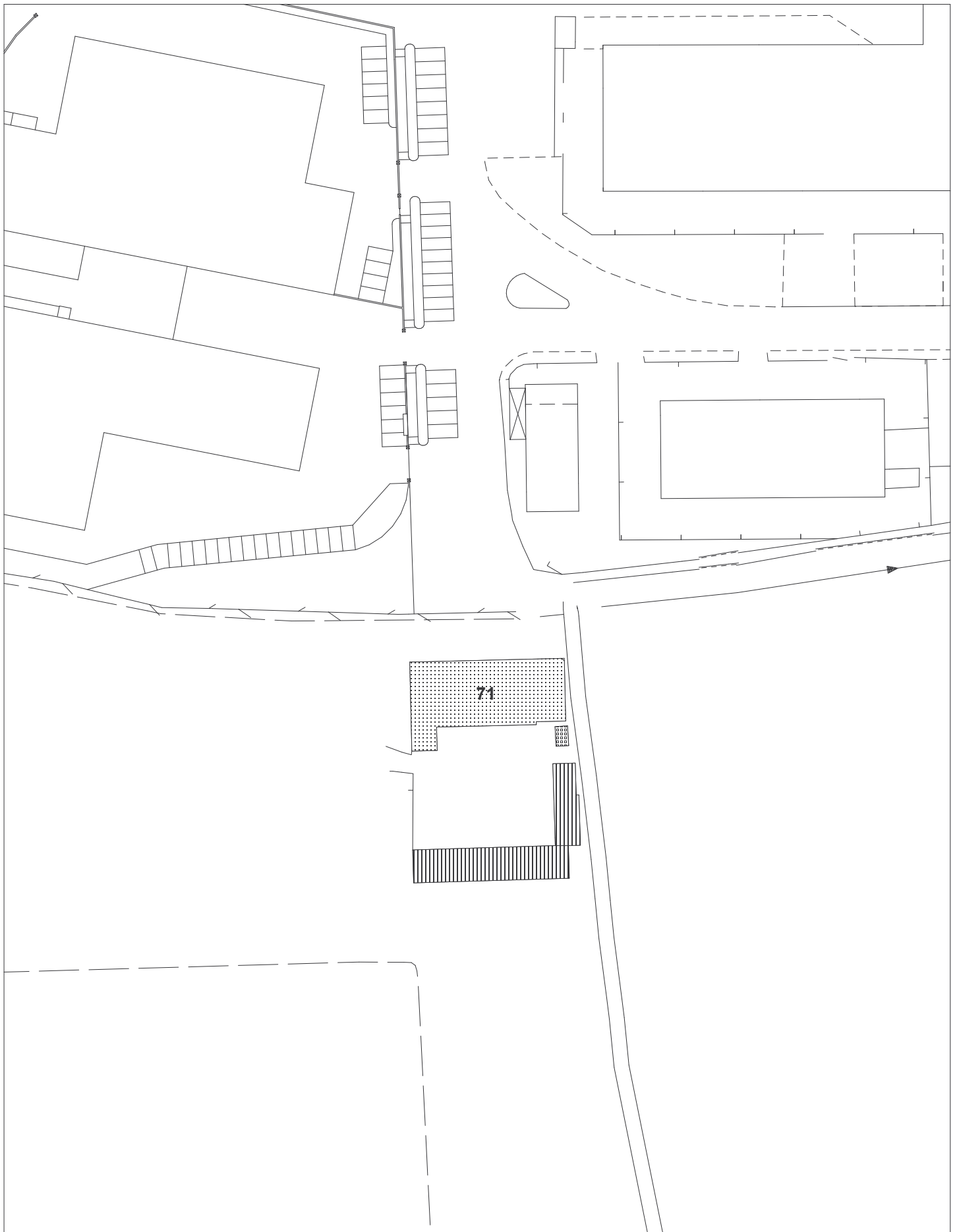
categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



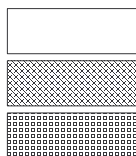
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6

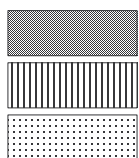


categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b

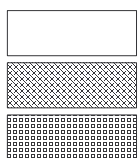


categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6

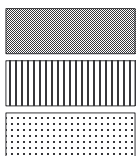
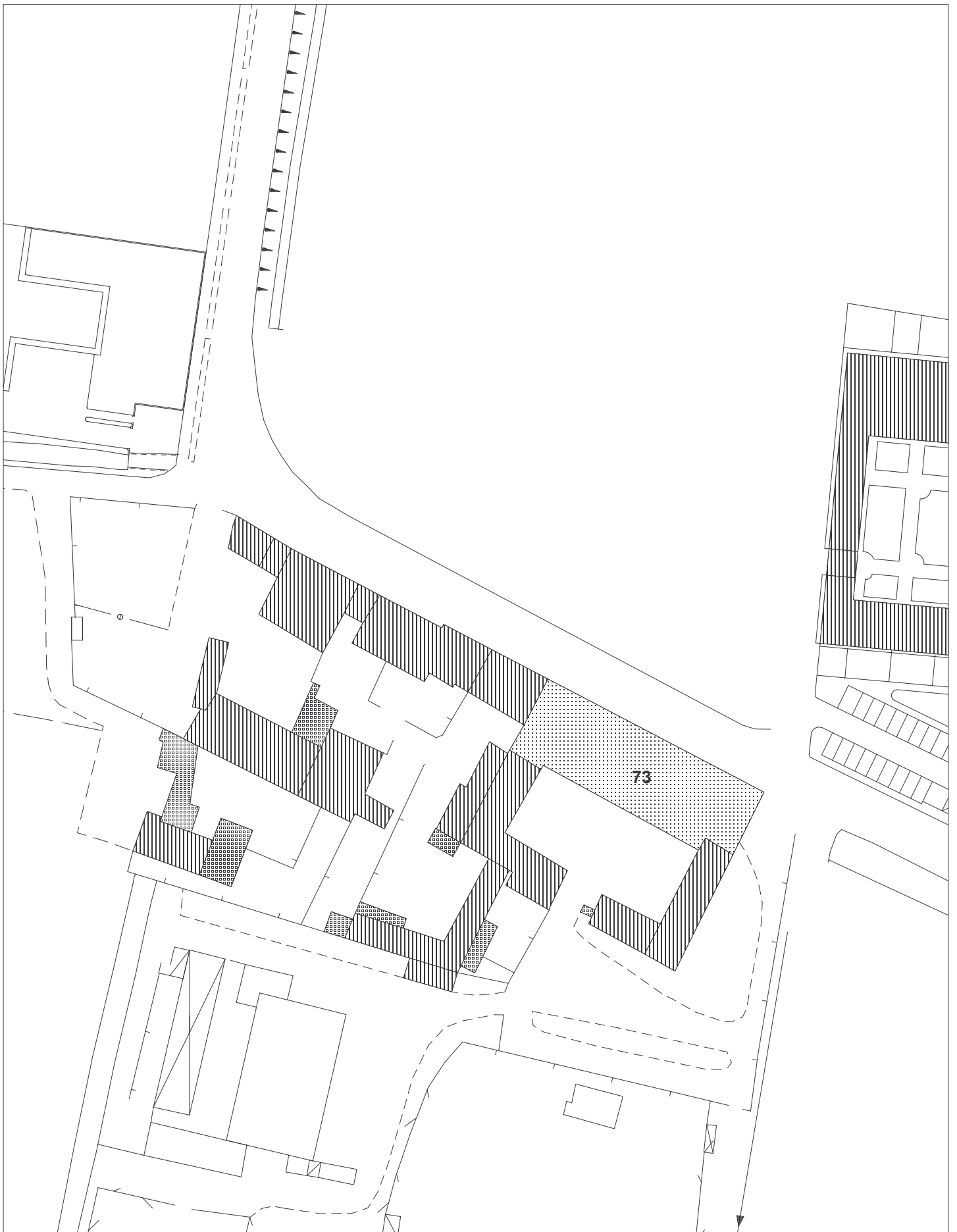




categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



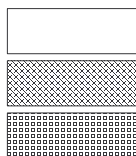
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

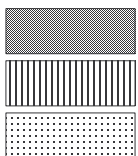
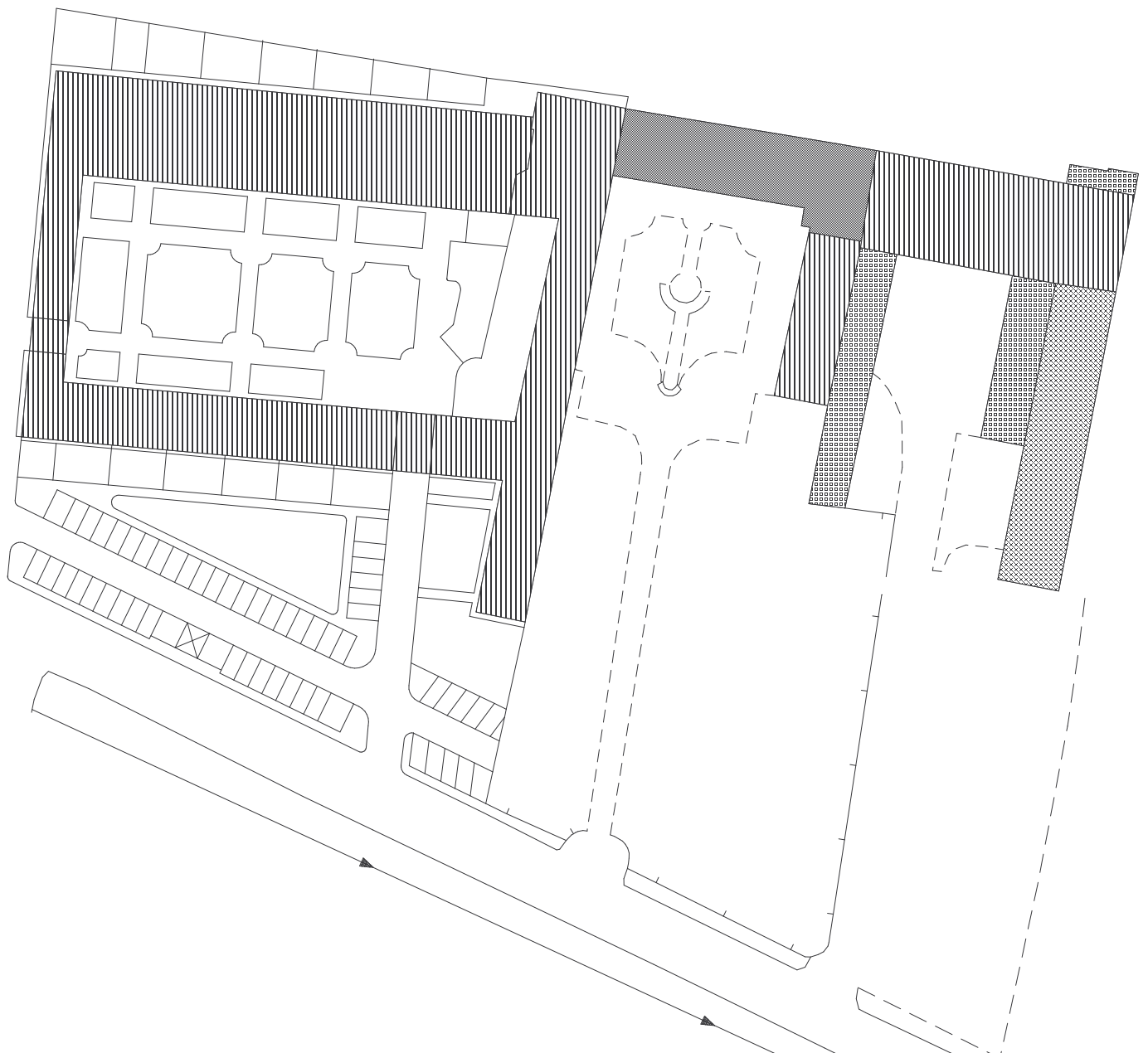
riferimento all'allegato 3.b



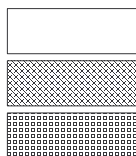
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

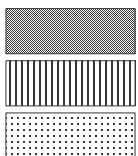
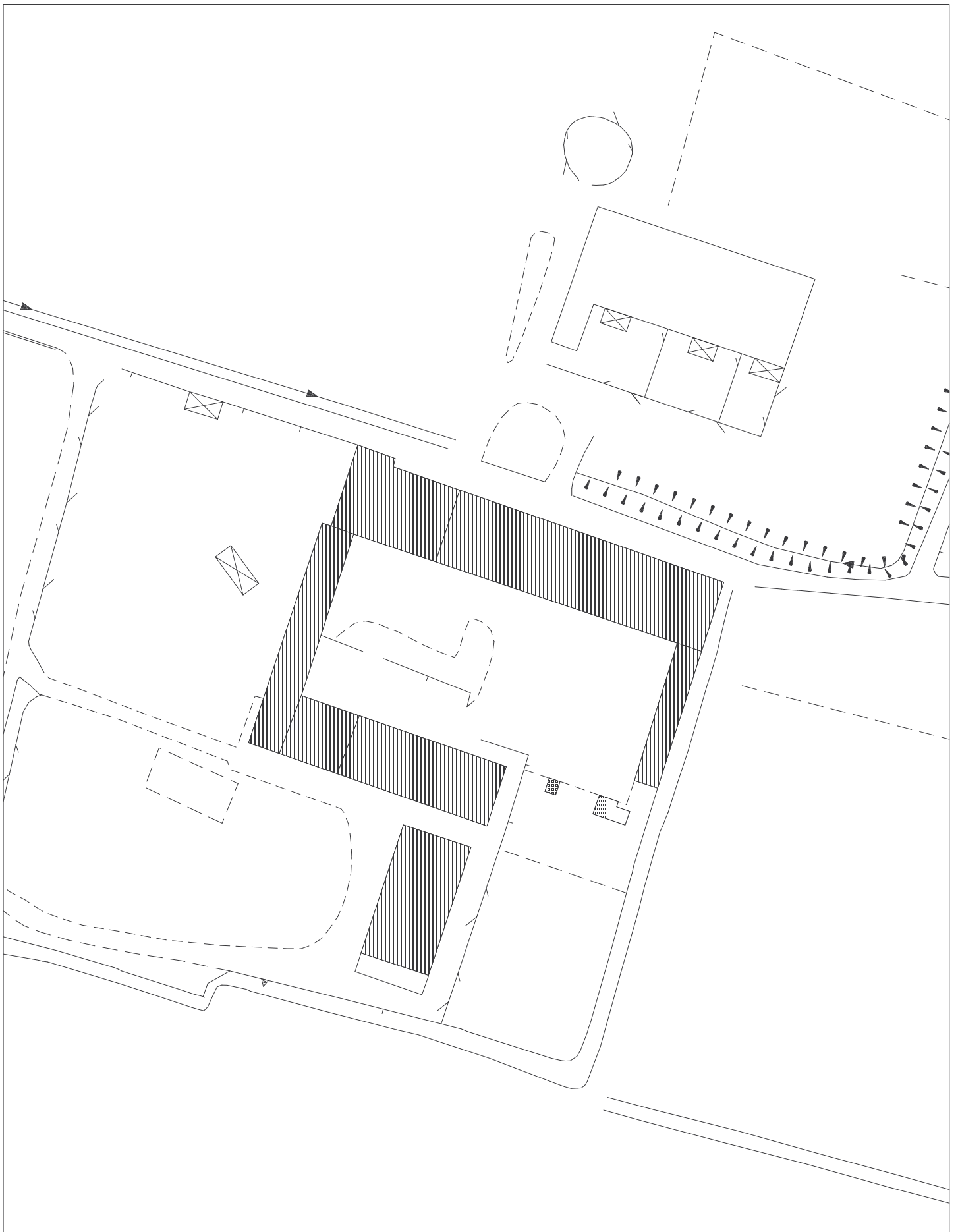
categoria di intervento A6



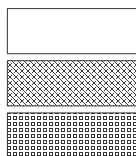
categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



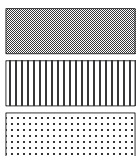
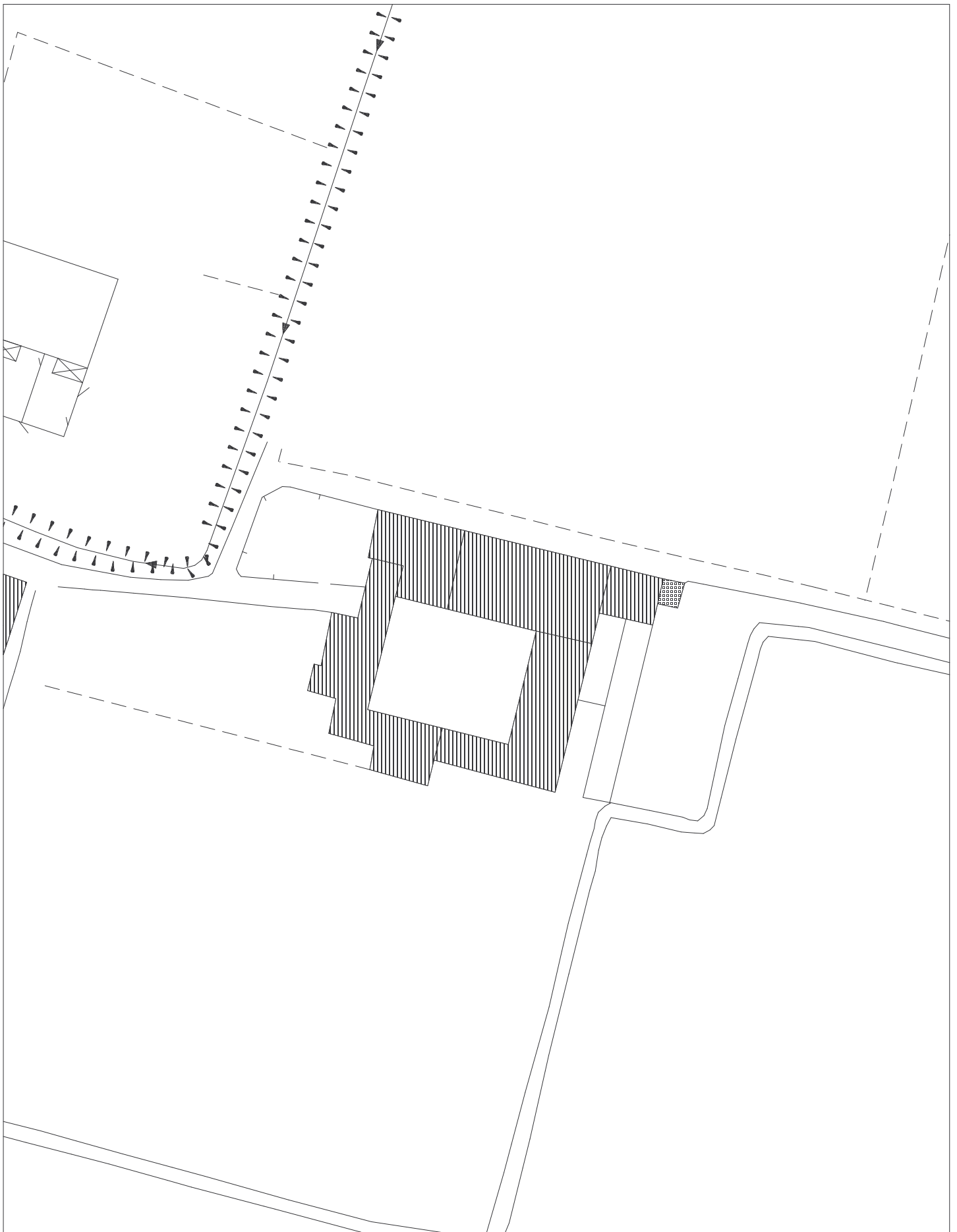
categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



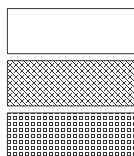
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

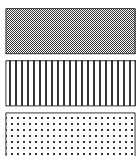
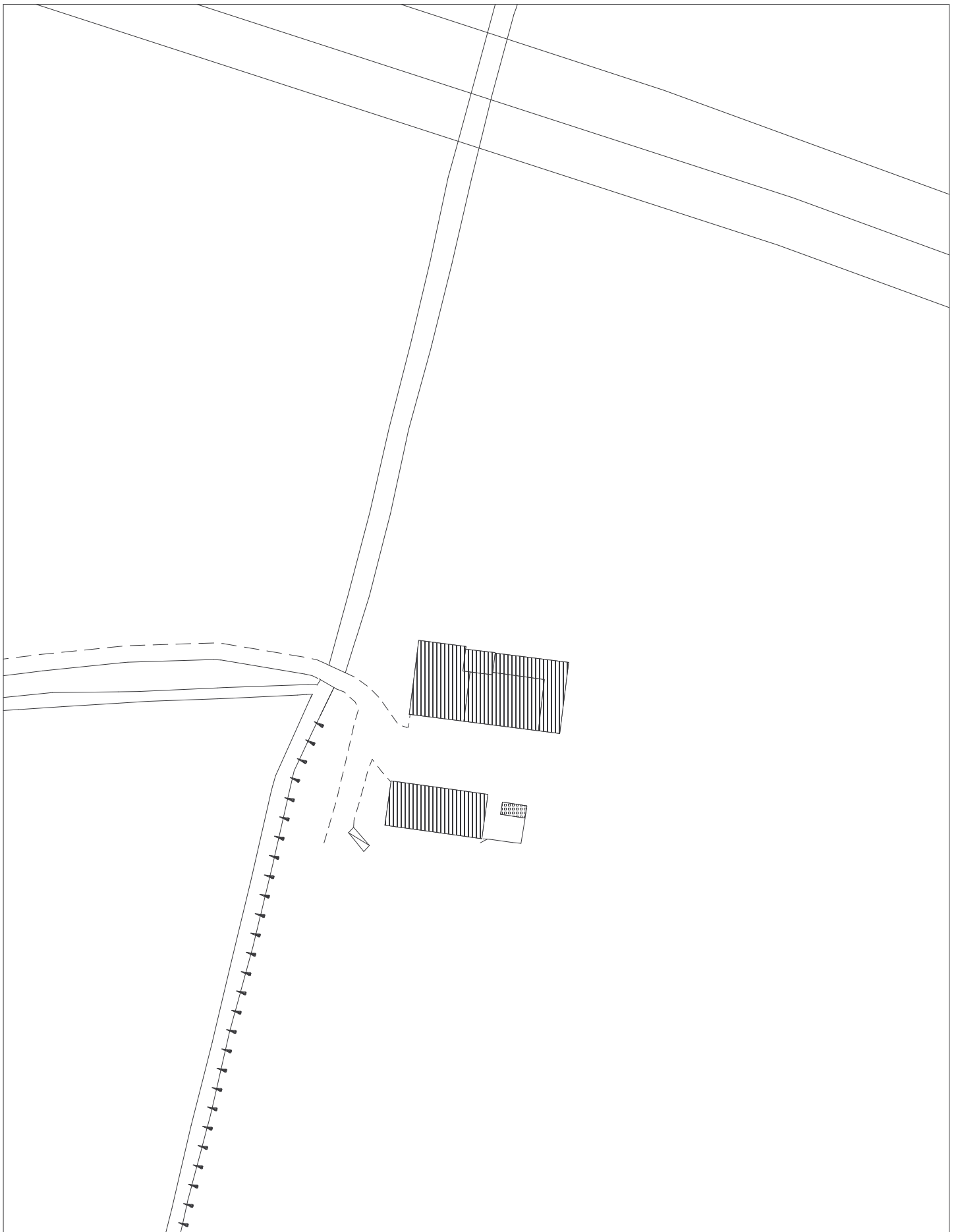
riferimento all'allegato 3.b



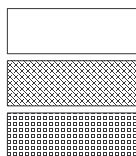
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

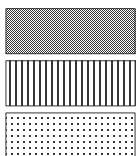
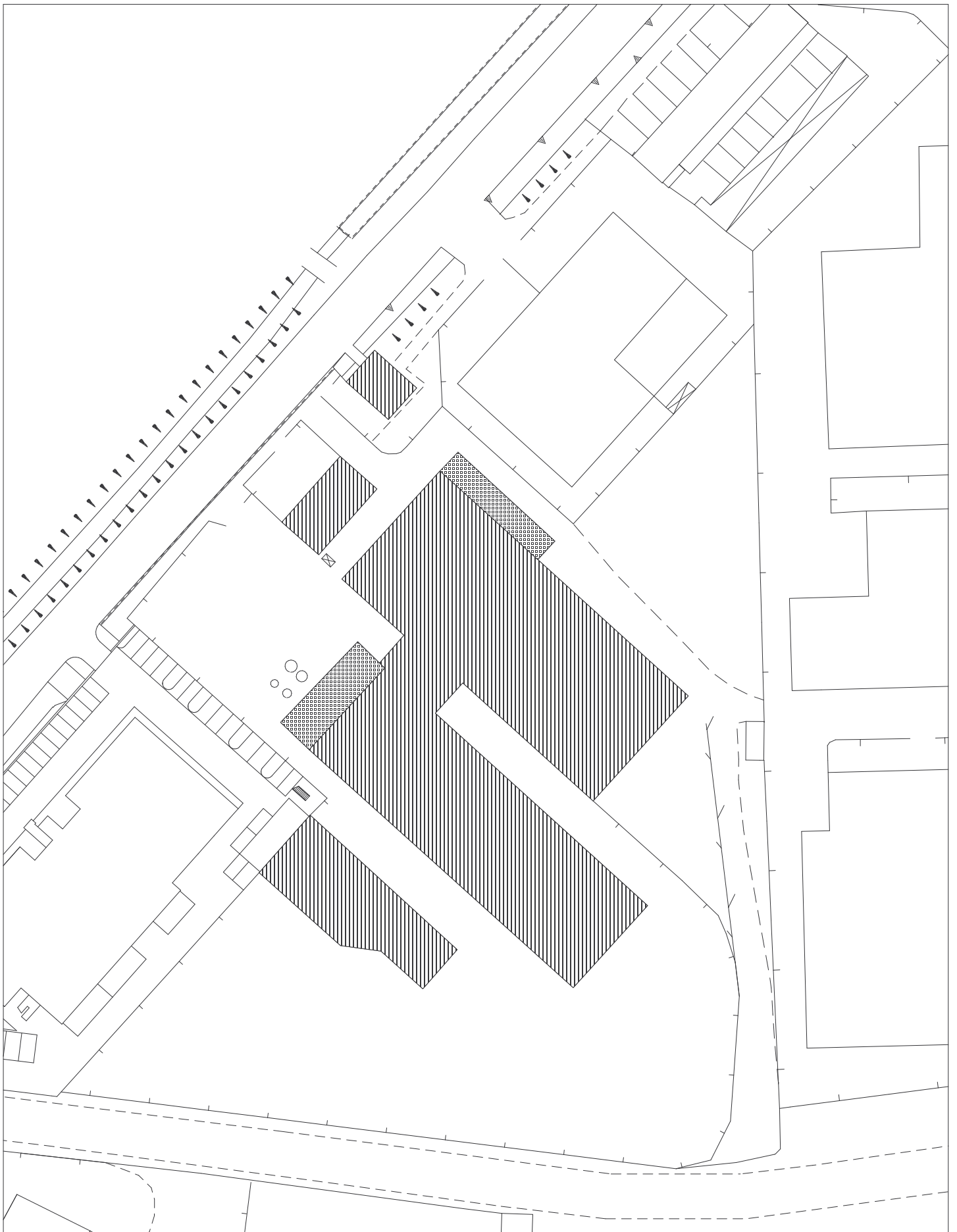
categoria di intervento A6



categoria di intervento A1  
 categoria di intervento A2  
 categoria di intervento A3  
 n° riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4  
 categoria di intervento A5  
 categoria di intervento A6



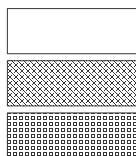
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

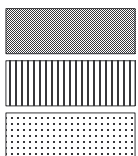
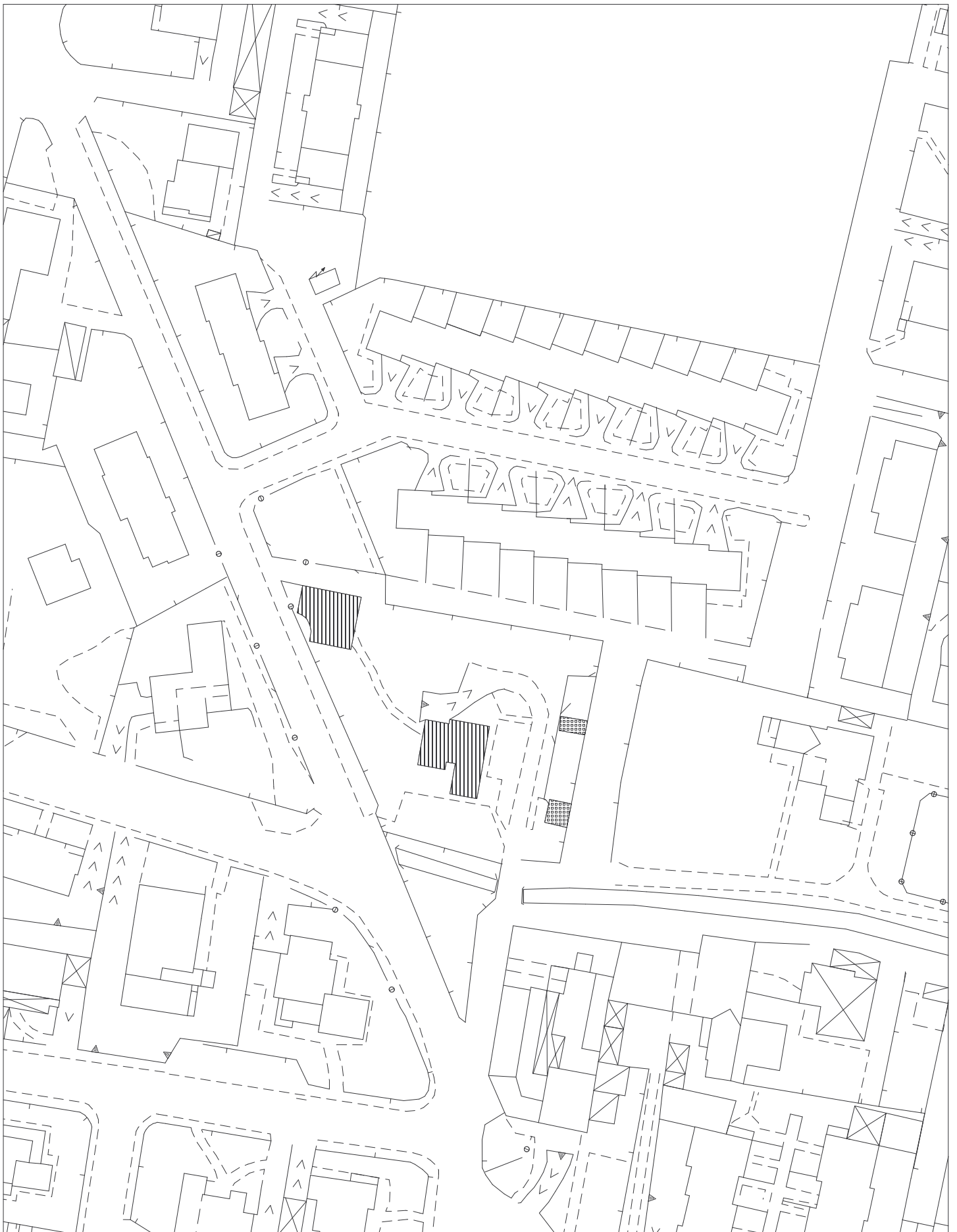
riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



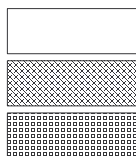
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 3.b



categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



## **allegato 3.b**

Disciplina degli edifici di  
interesse storico:

abaco degli interventi per gli  
edifici di categoria A3

nr. di riferimento all. 3a	sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
1				solo facciate su cortile interno			
2				solo facciate su cortile interno			
3				solo facciate su cortile interno			
4				facciata su strada, previa rimozione del volume accessorio			
5			x	x			
6	allineamento delle gronde alla porzione sud dell'edificio			x			
7	allineamento all'edificio adiacente a sud			riconfigurazione della facciata con possibilità di traslare il volume dall'edificio 8			P.R. che coinvolga l'edificio 8
8	abbassamento della falda ovest alla quota della falda est e traslazione del volume sull'edificio 7			x			P.R. che coinvolga l'edificio 7

nr. di riferimento all. 3a	sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
9					x		
10					x		
11	allineamento con edificio 10				x		
12*				verso corte	è ammessa la modifica delle finestre esistenti per il rispetto dei rapporti aereoilluminanti	x	
13	allineamento con l'edificio a sud						
14				facciata su strada			
15				facciata su strada			
16				facciata su strada			
17	allineamento con edificio a sud						
18						x	
19				facciata su corte			
20						facciata nord	
21	allineamento della porzione nord alla quota prevalente						
22	allineamento a edificio adiacente a nord			x			
23			facciata nord	facciata nord			
24		x		facciata su corte			
25							
26		x					

nr. di riferimento all. 3a	sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
27		possibilità di creare un loggiato, unitamente all'edificio 28					
28		possibilità di creare un loggiato, unitamente all'edificio 27		facciata su strada			
29					x		
30			x				
31			x				
32			x				
33			x				
34					x		
35	allineamento all'edificio ad ovest				x		
36	allineamento all'edificio ad est		x				
37				facciata su corte			
38					x		
39					facciata su strada		
40			x				

nr. di riferimento all. 3a		sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
41	sovralzo della porzione sud per allineamento alla quota principale			x		x		
42	allineamento all'edificio ad est			x				
43		x						
44					facciata su corte			
45	sovralzo per allineamento all'edificio ad est							
46				x		x		
47				x		x		interventi subordinati all'eliminazione dei volumi accessori ad ovest o al loro riordino in caso risultino regolarmente assentiti
48				x		x		interventi finalizzati al recupero funzionale
49		x			facciata nord			
50	modifica della geometria delle falde			x		x		
51				x		x		

nr. di riferimento all. 3a		sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
52			x					dovrà essere garantito un disegno unitario della facciata su corte
53			x					dovrà essere garantito un disegno unitario della facciata su corte
54	allineamento all'edificio attiguo							
55					facciata su corte			
56		x						
57		x						
58		x			facciata nord, coerentemente con l'edificio ad ovest			
59		x					lato nord, solo per motivate esigenze funzionali, nel rispetto del disegno di facciata dato da dalle finestre al piano terra e dalle lesene	
60		x						
61	allineamento con l'edificio nord							

nr. di riferimento all. 3a		sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
62	allineamento con l'edificio a ovest							
63			x					
64	ricostituzione delle falde in continuità con l'edificio a ovest							
65		x						
66		x				facciata ovest, nel rispetto della scansione data da quelle esistenti		
67						x		
68						sulla base di un intervento unitario e complessivo		
69				facciata su corte		facciata su strada, per esigenze funzionali, nel rispetto della scansione di quelle esistenti		
70				facciata su corte				
71						facciata nord, per esigenze funzionali, nel rispetto della scansione di quelle esistenti		
72		x			facciata nord			

nr. di riferimento all. 3a	sopralzo	chiusura parziale di portici e logge	chiusura totale di portici e logge	ricomposizione delle facciate	modifica delle aperture	nuove aperture	note
73						facciata nord, per esigenze funzionali, nel rispetto della scansione di quelle esistenti	
74							Ricostruzione del corpo crollato nei parametri planivolumetrici originari
75							Mantenimento della facciata su strada; riordino della facciata su corte in base ad un disegno unitario
76**	Possibilità di sopralzare le terrazze poste al primo piano al centro del fronte e in lato sud, al fine di ricavarvi una stanza con tetto piano			Mantenimento del carattere discontinuo della facciata con tamponamento trasparente			Obbligo di intervento unitario sull'intero edificio
77**	Possibilità di sopralzare le terrazze poste al primo piano al centro del fronte e in lato sud, al fine di ricavarvi una stanza con tetto piano			Mantenimento del carattere discontinuo della facciata con tamponamento trasparente			Obbligo di intervento unitario sull'intero edificio

\* Modificato in base all'osservazione n.66

\*\* Modificato in base all'osservazione n.43,44



## **allegato 3.c**

Disciplina degli edifici di  
interesse storico:

soluzioni conformi per gli

interventi sugli edifici di

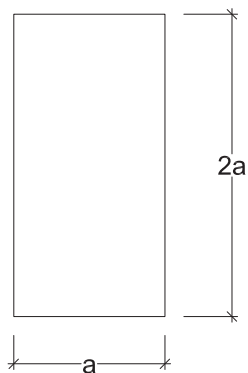
interesse storico-architettonico

# A1.1- GEOMETRIA DELLE APERTURE 1/3

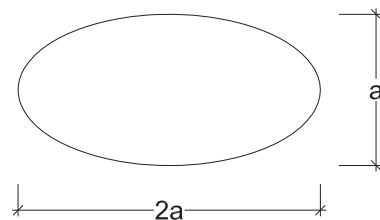
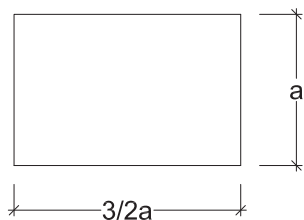
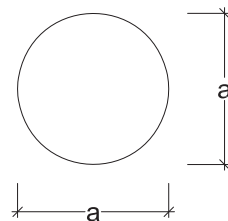
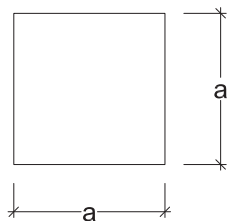
## PRESCRIZIONI

1. Il rapporto dimensionale fra larghezza e altezza deve rispettare il rapporto sotto indicato. Le misure indicative sono mt 1,00 x 2,00, per le finestre; per le finestre sottotetto il lato corto sarà inferiore a mt 1.
2. Sono ammesse modeste deroghe per motivate necessità igienico sanitarie.
3. Sono ammesse deroghe nel caso di intervento in facciate caratterizzate da aperture con un diverso rapporto geometrico, al solo fine di adeguarsi alla geometria esistente.

### FINESTRE



### FINESTRE SOTTOTETTO

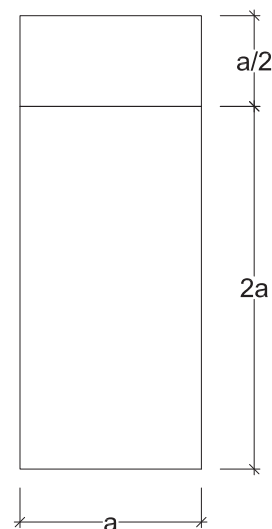
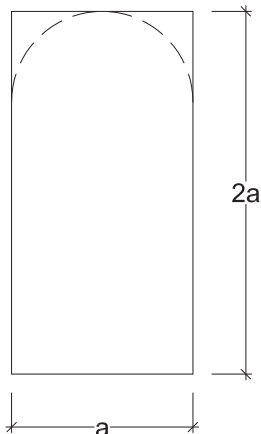
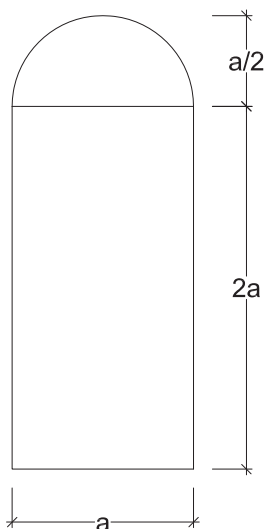


# A1.2- GEOMETRIA DELLE APERTURE 2/3

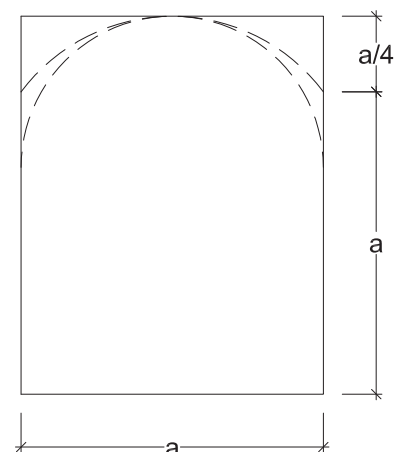
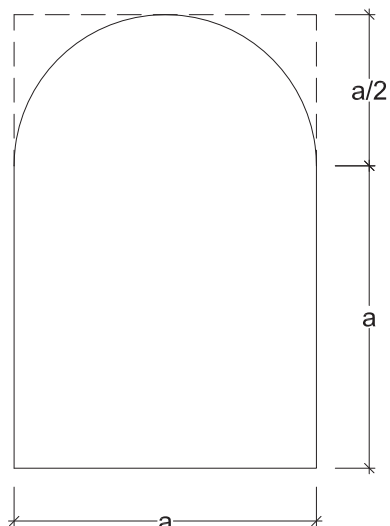
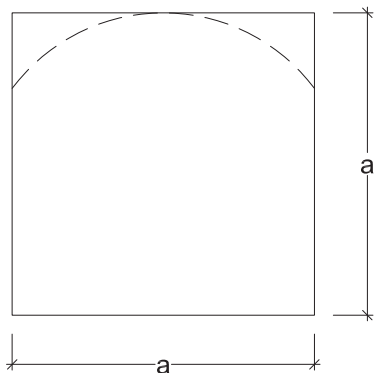
## PRESCRIZIONI

1. Il rapporto dimensionale fra larghezza e altezza dovrà essere indicativamente di 1:2, come negli esempi sotto riportati. Le misure indicative della base sono mt 1,20 per i portoncini; da mt 2,50 a 4,00 per i portoni.
2. Sono ammesse deroghe nel caso di intervento in facciate caratterizzate da aperture con un diverso rapporto geometrico, al solo fine di adeguarsi alla geometria esistente.
3. E' consentito l'uso di archi a tutto sesto e a sesto ribassato.

### PORTONCINI



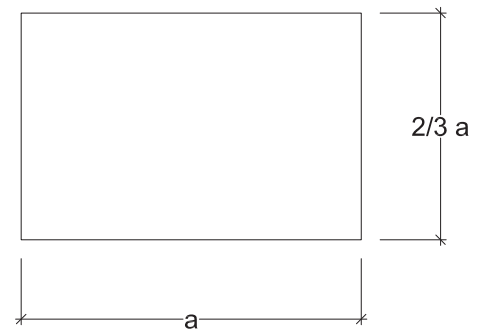
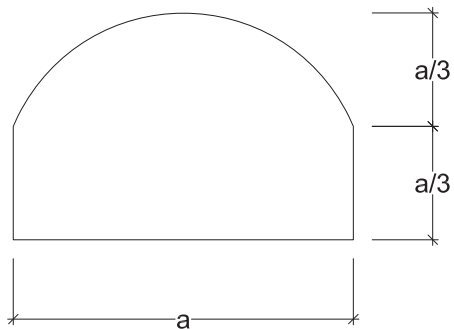
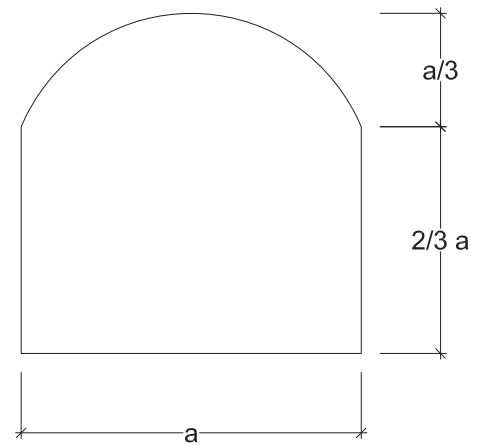
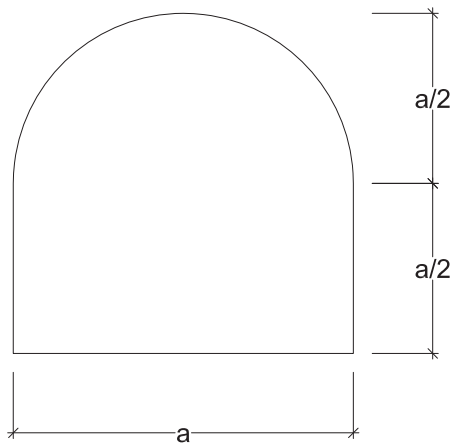
### PORTONI



# A1.3- GEOMETRIA DELLE APERTURE 3/3

## PRESCRIZIONI

1. Il rapporto dimensionale fra larghezza e altezza dovrà essere indicativamente di 1:1. Sono consentiti rapporti diversi come descritto negli esempi sotto riportati.
2. E' consentito l'uso di archi a tutto sesto e a sesto ribassato.

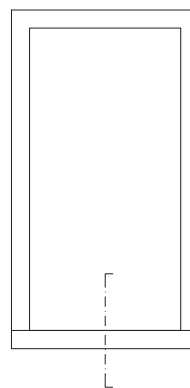
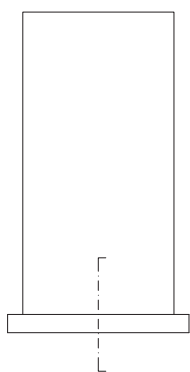


# A2- CORNICI E BANCHINE DELLE FINESTRE 1/2

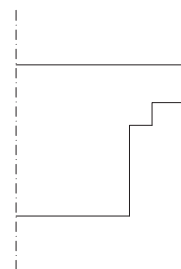
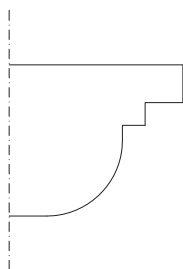
## PRESCRIZIONI

1. E' da preferire la soluzione con la sola banchina in pietra, senza cornice: la più diffusa nell'edilizia di Flero.
2. Nel caso di soluzione con cornice, questa sarà preferibilmente realizzata con intonaco; avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali. Ne è vietata la dipintura con motivi decorativi. Se realizzata in pietra, si adotterà il tradizionale marmo di Botticino o simile.
3. La cornice avrà una larghezza massima di 10 cm, e potrà sporgere dal filo della parete per un massimo di cm 2.
4. Il materiale scelto per cornici e banchine delle finestre sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici dei portoni.
5. Le banchine non dovranno sporgere dal filo di facciata più di 10 cm circa.
6. I modelli di banchine in pietra sono esemplificativi, si prescrive comunque il ricorso a disegni semplici, a sezioni piene eventualmente ingentiliti da leggere modanature.
7. Cornici e banchine in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e non ricoperti da intonaci e pitture.

## CORNICI



## BANCHINE



## A2- CORNICI E BANCHINE DELLE FINESTRE 2/2

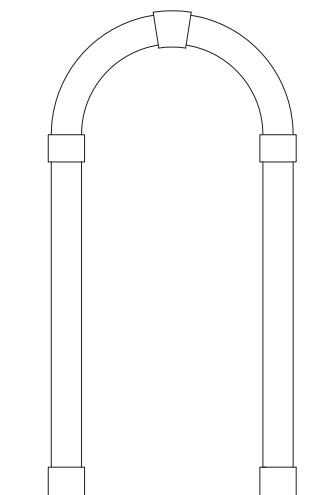
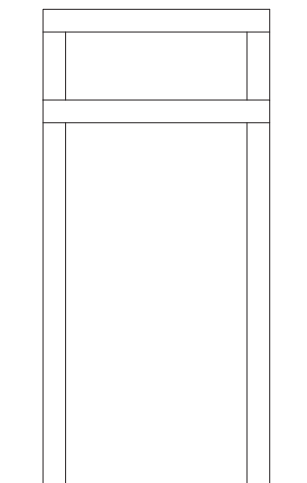
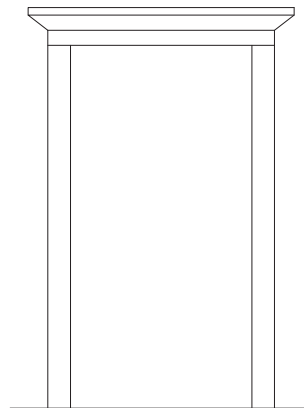
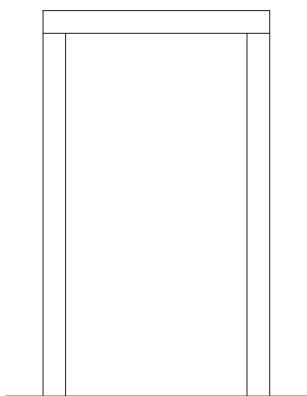
BUONE PRATICHE



# A3.1- CORNICI DEI PORTONCINI

## PRESCRIZIONI

1. Larghezza massima della cornice: cm 20
2. Sporgenza della cornice dal filo di facciata: cm 2.
3. Cornice in pietra: è prescritto l'uso di materiali tradizionali (Marmo Botticino o similari)  
Cornice in intonaco: avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali, ne è vietata con la dipintura con motivi decorativi.
4. Il materiale scelto per le cornici delle porte e dei portoncini, sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici delle finestre.
5. E' sempre ammessa la soluzione senza cornici.
6. Cornici in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e non ricoperti da intonaci e pitture.



## A3.1 - CORNICI DEI PORTONCINI 2/2

BUONE PRATICHE

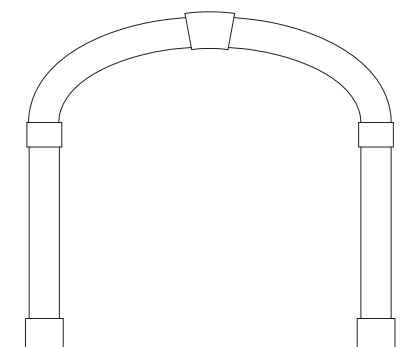
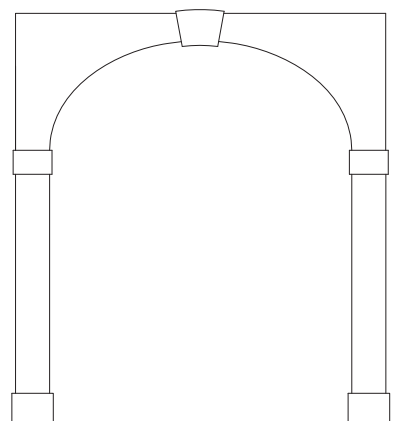
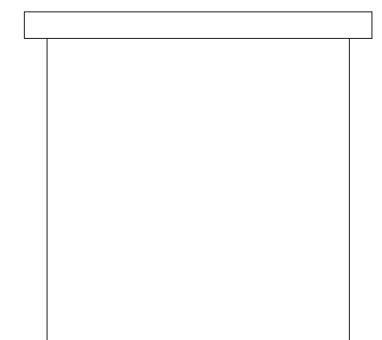
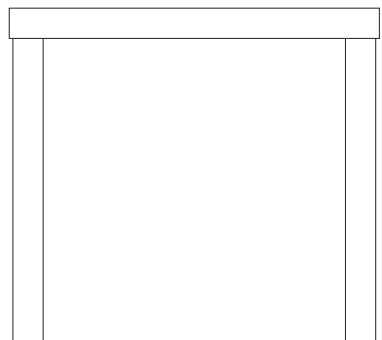




## A3.2- CORNICI DEI PORTONI 1/2

### PRESCRIZIONI

1. Larghezza massima della cornice: cm 40
2. Sporgenza della cornice dal filo di facciata: cm 2.
3. Cornice in pietra: è prescritto l'uso di materiali tradizionali (Marmo Botticino o simili)  
Cornice in intonaco: avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali, ne è vietata la dipintura con motivi decorativi.
4. Il materiale scelto per le cornici dei portoni, sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici delle finestre e dei portoncini.
5. E' sempre ammessa la soluzione senza cornici.
6. Cornici in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e non ricoperti da intonaci e pitture.



## A3.2- CORNICI DEI PORTONI 2/2

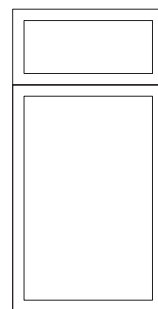
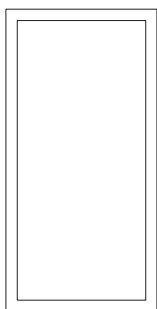
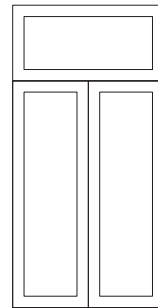
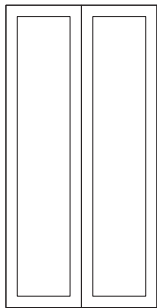
BUONE PRATICHE



# A4 - SERRAMENTI DELLE FINESTRE

## PRESCRIZIONI

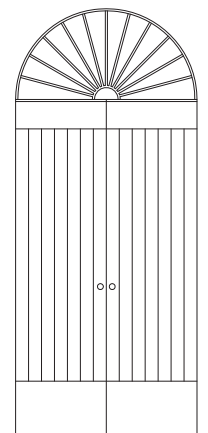
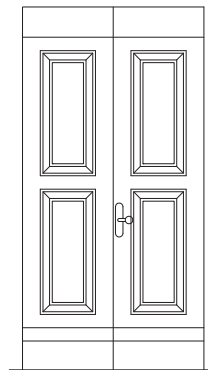
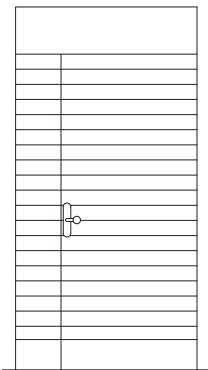
1. Materiale ammesso: legno, ferro.
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.
4. E' vietato l'uso di vetri riflettenti, satinati, stampati, retinati, colorati.



# A5 - SERRAMENTI DEI PORTONCINI

## PRESCRIZIONI

1. Materiale ammesso: legno, vetro trasparente o satinato
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.



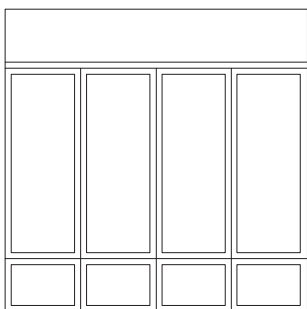
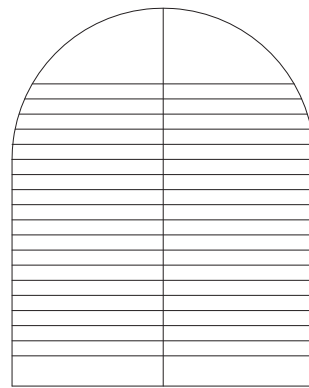
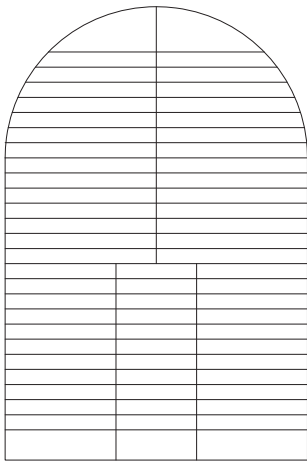
## A5 - SERRAMENTI DEI PORTONCINI 2/2



# A6 - SERRAMENTI DEI PORTONI

## PRESCRIZIONI

1. Materiale ammesso: legno.
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.
4. I portoni dei garage, con accesso sulla strada, devono essere in legno naturale o verniciato in conformità ai serramenti esistenti. La loro apertura è consentita solo verso l'interno.



## A6 - SERRAMENTI DEI PORTONI 2/2

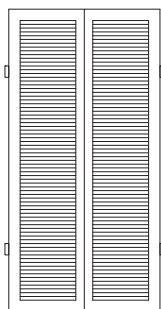
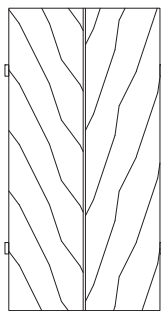


# A7 - PERSIANE

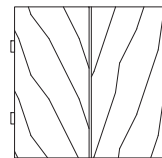
## PRESCRIZIONI

1. Le tipologie conformi per le ante sono:
  - a. anta cieca in legno
  - b. griglia in legno
2. Le chiusure ammesse per le ante sono:
  - a. a battente
  - b. a pacchetto purchè contenuto nello spessore del muro
  - c. a scorrere purchè a scomparsa nella muratura
3. Non sono ammessi infissi della tipologia a monoblocco.
4. Il trattamento preferibile è velatura all'olio di lino cotto pigmentato con terre
5. Il colore delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.
6. E' vietato l'uso di vernici trasparenti.

### PERSIANE DELLE FINESTRE



### PERSIANE DELLE FINESTRE SOTTOTETTO





## A7 - PERSIANE 2/2

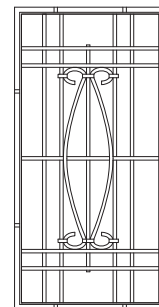
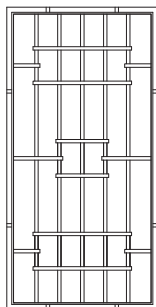
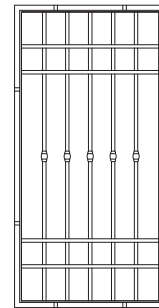
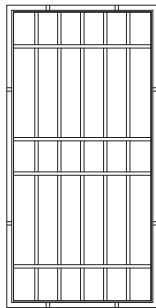
### BUONE PRATICHE



# A8 - INFERRIATE

## PRESCRIZIONI

1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso le soluzioni adottate saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee.
4. La messa in opera di inferriate è ammessa soltanto al piano terra.
5. Le inferriate non potranno sporgere dal filo della facciata.



## A8 - INFERRIATE 2/2

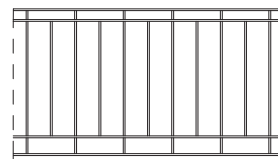
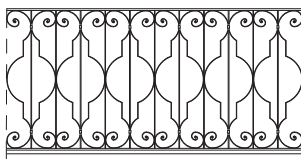
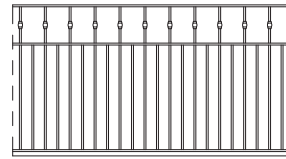
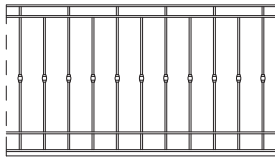
### BUONE PRATICHE



# A9 - PARAPETTI

## PRESCRIZIONI

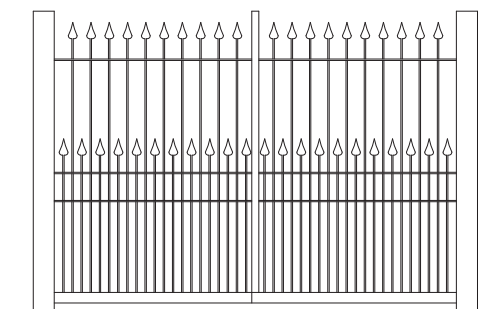
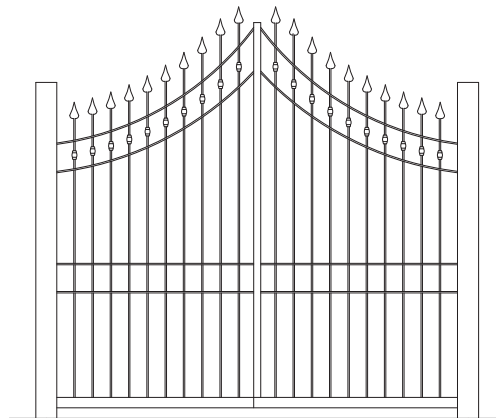
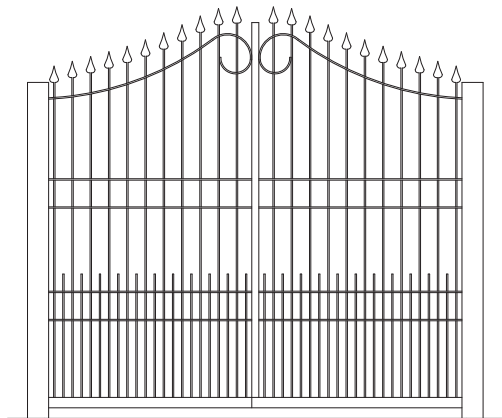
1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee



# A10 - CANCELLI

## PRESCRIZIONI

1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti. E' vietato l'uso di fasce piene oscuranti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee.
4. I cancelli devono essere posizionati in corrispondenza di sostegni preesistenti, oppure a filo interno dei portali di pietra o arretrati rispetto al filo stradale di massimo 50 cm.
5. I cancelli esistenti, aventi valore storico, non potranno essere sostituiti se non per comprovata impossibilità di un loro recupero. In tal caso sarà ammessa la sostituzione purchè si mantengano le dimensioni, il senso di apertura, le caratteristiche strutturali, consentendo tuttavia una rilettura in chiave moderna.



## A10 - CANCELLI 2/2

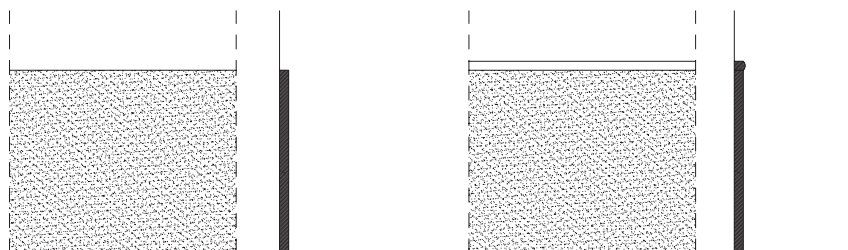
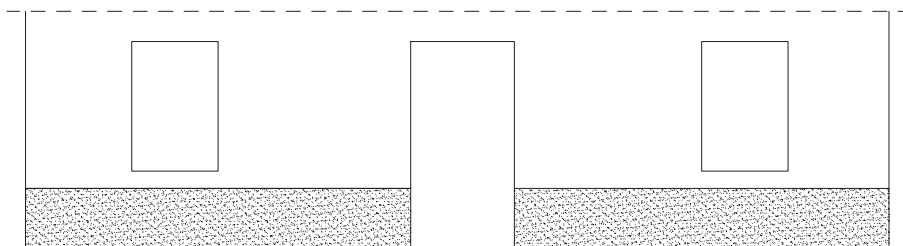
BUONE PRATICHE



# A11 - ZOCCOLATURE

## PRESCRIZIONI

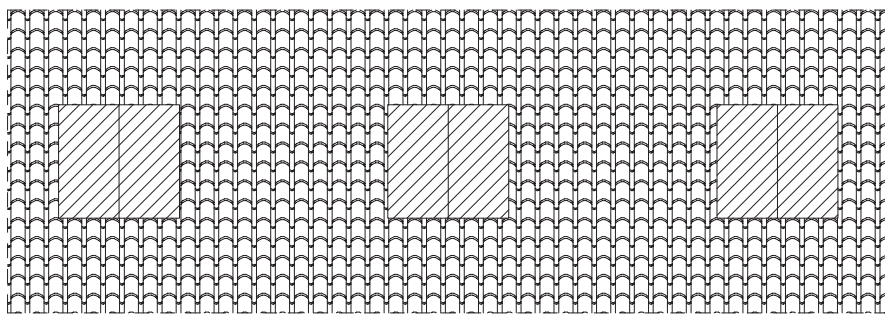
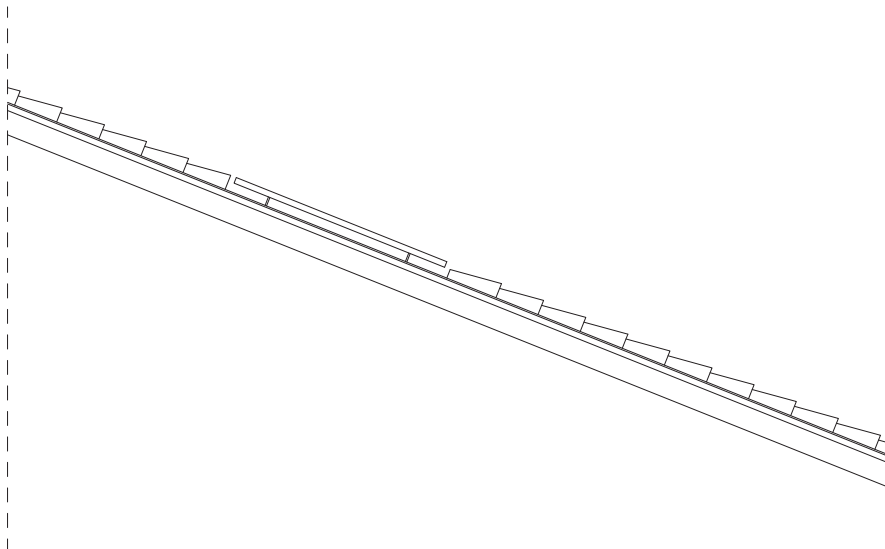
1. La zoccolatura potrà sporgere fino a cm 2 dal piano della facciata.
2. L'altezza della zoccolatura sarà di cm 60.
3. L'uso di tori sarà limitato al coronamento della zoccolatura, e non dovranno essere sporgenti.
4. La zoccolatura può essere realizzata unicamente in pietra di Botticino o in Travertino (non lucidata) sui fronti stradali, mentre è ammessa la zoccolatura in intonaco con finitura superficiale del tipo strollato solo all'interno di vicoli e cortili.



# A12 - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

## PRESCRIZIONI

1. I pannelli dovranno essere paralleli alla falda.
2. I pannelli dovranno essere complanari al manto di copertura.
3. I pannelli dovranno essere distribuiti in modo ordinato e da minimizzarne l'impatto visivo.



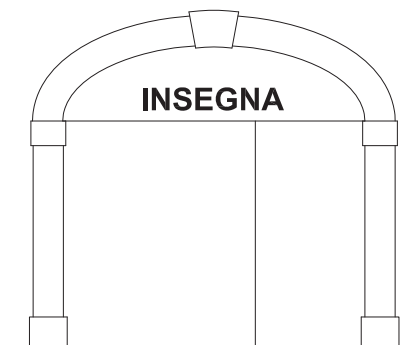
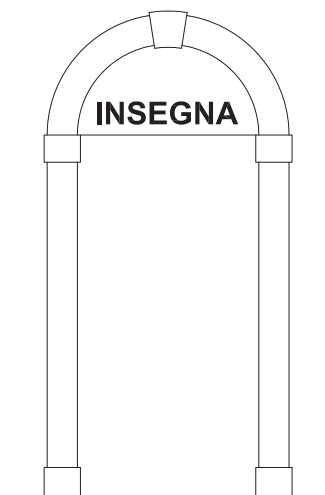
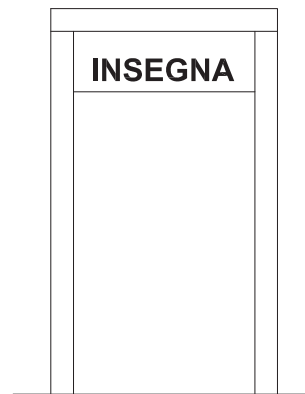
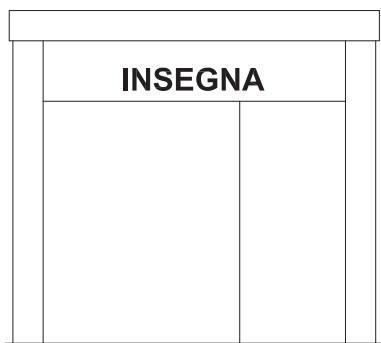


# A13 - VETRINE E INSEGNE

## PRESCRIZIONI

1. Le vetrine saranno ricavate nelle porte o finestre, che dovranno rispettare i rapporti dimensionali definiti nell'abaco apposito.
2. Gli infissi potranno essere in legno, in ferro o in alluminio.
  - se in legno, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per i serramenti;
  - se in ferro o in alluminio, saranno tinteggiati con colori della gamma dei bruni e dei grigi. E' vietato l'uso di vernici micacee.
3. Le insegne devono essere poste all'interno del riquadro dell'apertura.
4. Sono vietate le insegne luminose.
5. E' vietato l'uso di vetri specchianti.
6. A chiusura esterna dei vani vetrina, potranno essere consentite solo saracinesche a maglia.

I disegni proposti hanno valore esemplificativo

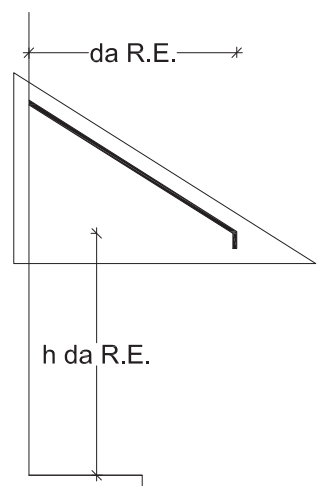
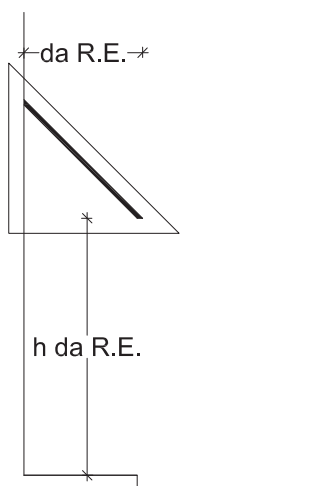
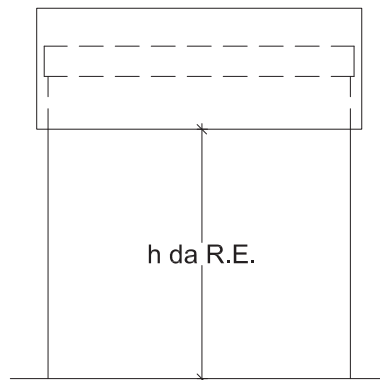
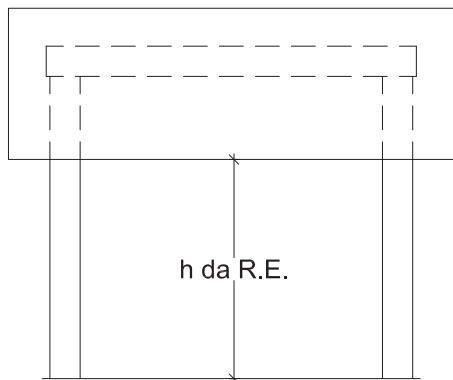


# A14 - TENDE A SPORGERE

## PRESCRIZIONI

1. Devono essere realizzate in tela o plastica ed avere un unico colore.
2. Potranno essere fisse, avvolgibili, o impacchettabili purchè realizzate con superfici piane e preferibilmente essere contenute, una volta aperte, in una sagoma triangolare.
3. Sono ammesse solo se soprastanti marciapiedi o zone esclusivamente pedonali.
4. Sporgenza e altezza da terra sono indicate nel R.E.

I disegni proposti hanno valore esemplificativo

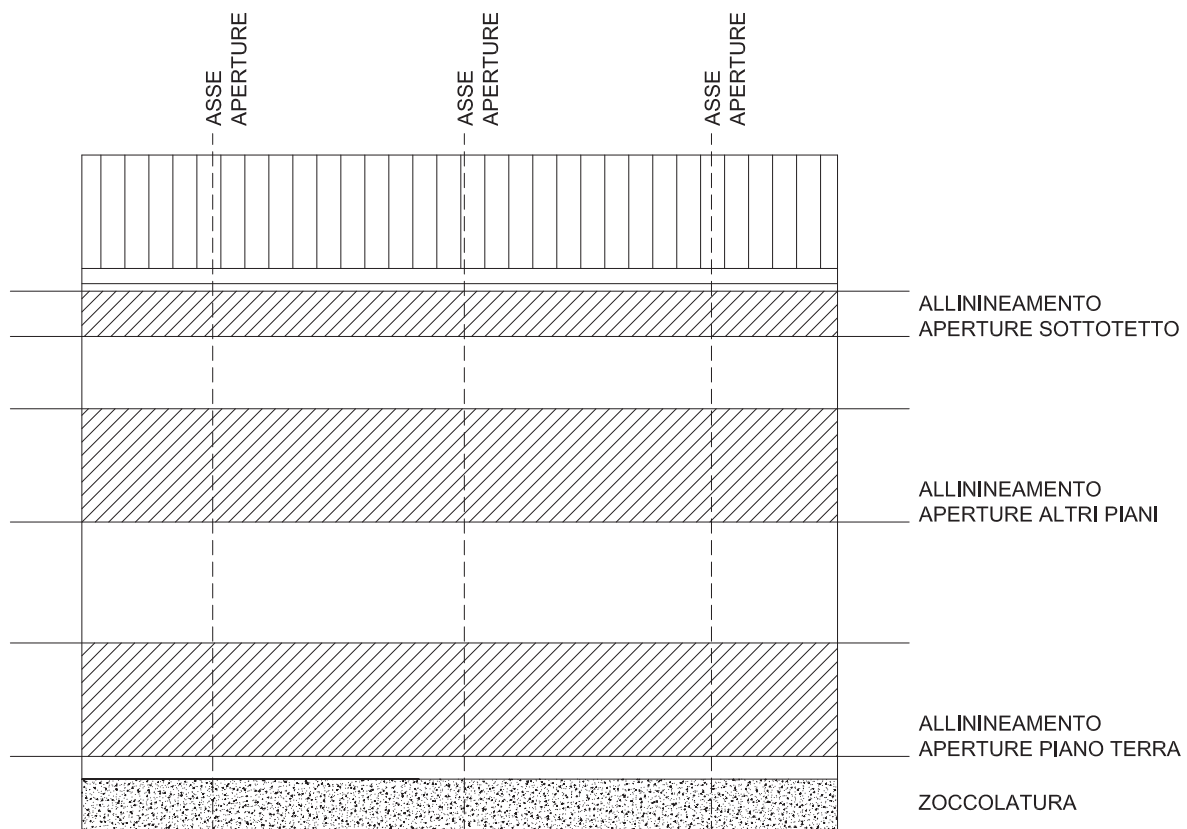


# A15 - COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE

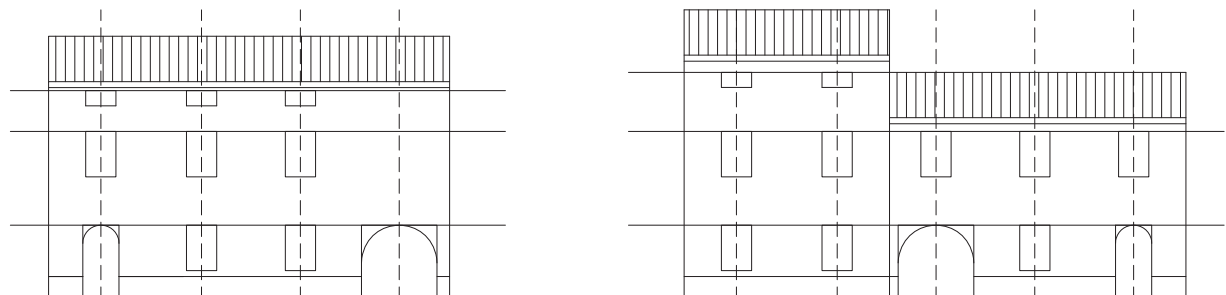
## PRESCRIZIONI

1. Nella composizione delle facciate dovranno essere rispettati allineamenti verticali e orizzontali nella distribuzione delle aperture.
2. Dovranno essere rispettati i rapporti fra "pieni" e "vuoti" prevalenti nel contesto.

## ALLINEAMENTI DELLE APERTURE



## ESEMPLIFICAZIONI

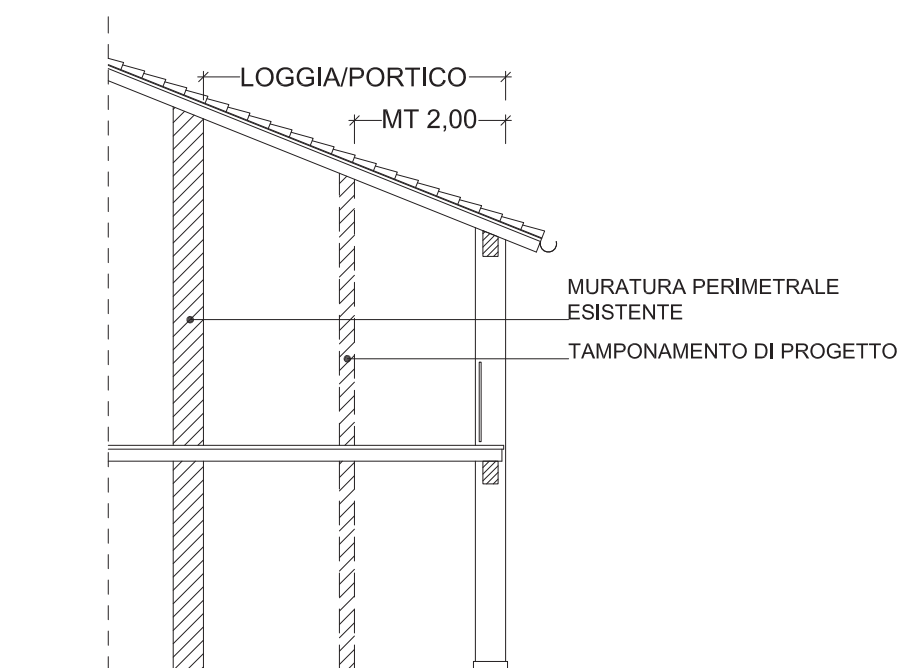


# A16 - CHIUSURA DELLE LOGGE E DEI PORTICI

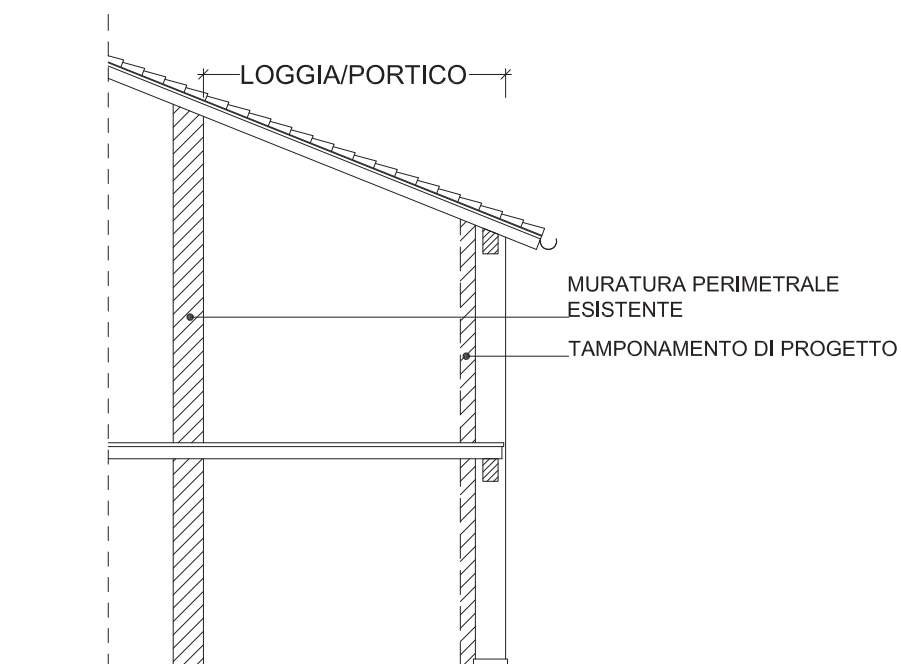
## PRESCRIZIONI

1. Nel caso di chiusura parziale dovrà essere garantita una profondità minima della loggia o del portico rimanente non inferiore a mt 2, misurati dal filo esterno dei pilastri.
2. Nel caso di chiusura totale dovranno essere mantenuti a vista i pilastri per la loro intera profondità.
3. Il tamponamento potrà essere realizzato in muratura e/o infissi; il tipo di tamponamento sarà lo stesso per l'intero corpo di fabbrica.

### CHIUSURA PARZIALE



### CHIUSURA TOTALE



## **allegato 4**

soluzioni conformi

per la qualità paesaggistica

delle percorrenze

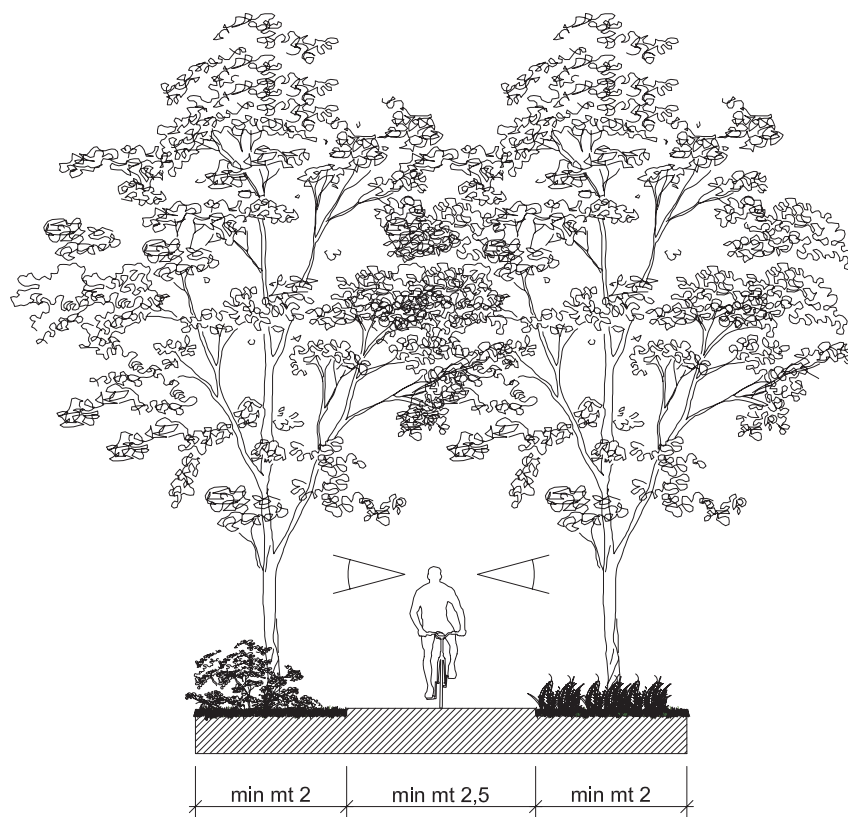
# A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 1/3

## PRESCRIZIONI

Nel caso le alberature accompagnino strade o percorsi ciclopedonali, è importante utilizzare specie e modalità di governo degli esemplari che mantengano la chioma ad altezza tale da non occludere la vista del paesaggio; l'impianto di arbusti alla base può migliorare la funzione di "corridoio ecologico" dei filare, ma si dovranno utilizzare esemplari di specie a limitato sviluppo verticale.

Utilizzi previsti:

- percorrenze entro le aree agricole di rilevanza paesaggistica



# A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 2/3

## PRESCRIZIONI

Nel caso si presenti l'esigenza di occludere parzialmente le visuali di situazioni di degrado paesistico, potrà essere rafforzata la funzione di corridoio ecologico dell'aiuola prevedendo una consistente fascia arbustiva alla base. In questo caso il filare può tendere ad evolversi verso le fasce arborate.

Utilizzi previsti:

- percorrenze entro le aree agricole di rilevanza paesaggistica.



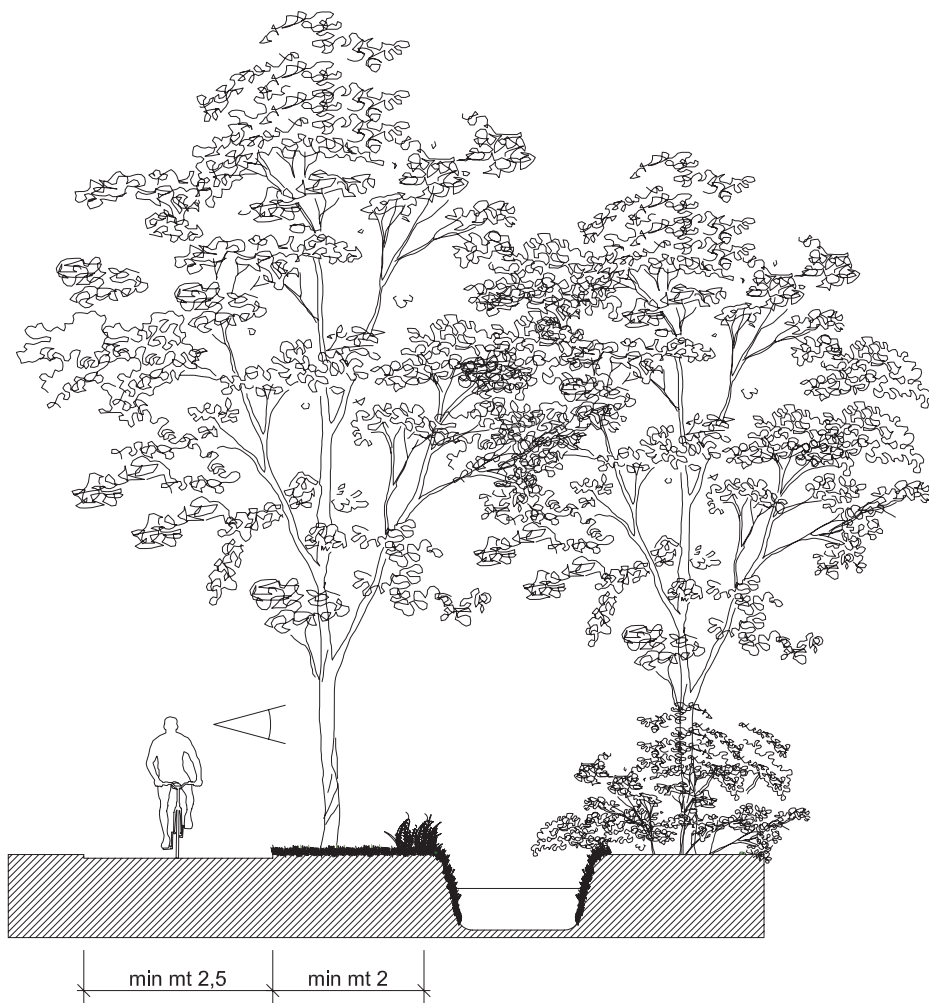
# A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 3/3

## PRESCRIZIONI

Sezione trasversale tipo di un corso d'acqua accompagnato da un percorso ciclopedonale: l'aiuola fra il percorso e la roggia è priva di arbusti per consentire la vista del corso d'acqua.

Utilizzi previsti:

- percorrenze lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico in area agricola.





# B.1 - PERCORRENZE CARRAIE-CICLOPEDONALI

## PRESCRIZIONI

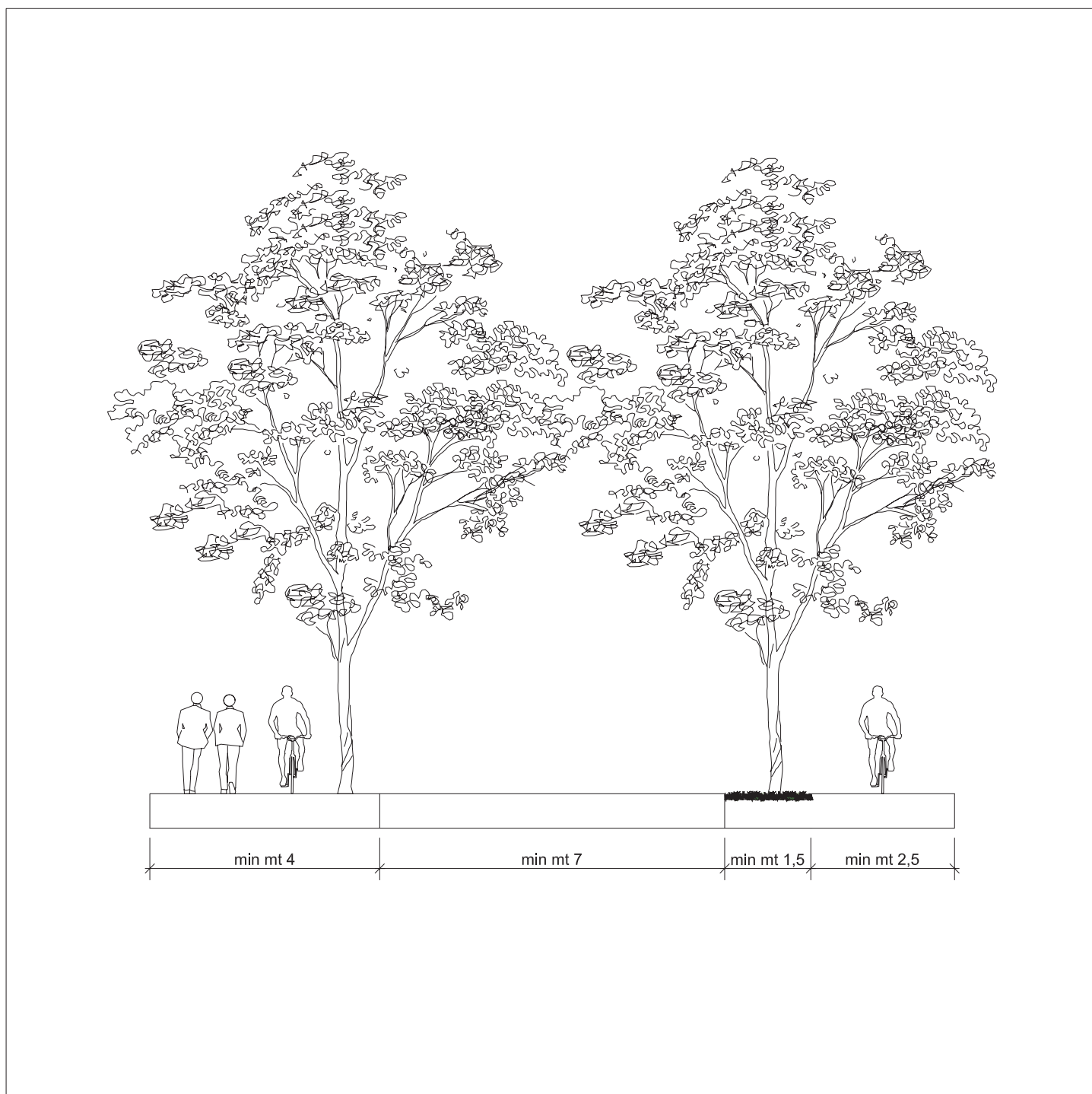
L'esempio mostra due possibili alternative:

1) a sinistra è esemplificata una soluzione che prevede un ampio marciapiede che possa servire anche come pista ciclabile, dotato di alberature in filare entro aiuole protette da grigliati in cls o ghisa;

2) a destra la percorrenza ciclopedonale è separata dalla strada da un'aiuola continua.

Utilizzi previsti:

- interventi di trasformazione urbana.



## **allegato 5**

abaco delle specie arboree  
ed arbustive

- specie utilizzabile
- + specie particolarmente adatta

## ABACO DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE

USI  SPECIE	Aree urbane				Aree agr. di pianura				NOTE
	strade e piazze	parcheggi	verde pubblico e sportivo	giardini privati	rimboschimenti	corsi d'acqua	filari interpoderali	strade	
<b>ALBERI</b>									
Acer campestre	-	-	-	-	+	+	+	+	
Acer platanoides		+	+	+		-	-	-	
Acer platanoides Crimson King	+	+	+	+					
Acer pseudoplatanus	+	+	+	+		-	-	-	
Acer saccharinum			+	+					
Aesculus Hippocastanum	-	-	+						
Alnus glutinosa					-	+	-		suoli umidi
Carpinus betulus	-		+	+	+	-	+	-	
Celtis australis	+		+	+					app. radic. robusto
Cercis siliquastrum			-	+					
Corylus avellana			-	-	-	-	-		
Fraxinus excelsior	+	+	+	+	-	+	+	+	
Juglans nigra							-	-	
Juglans regia							-	-	
Liriodendron Tulipifera	+	-	-	-					
Magnolia grandiflora			-	-					
Morus alba							+		
Morus nigra							+		
Platanus (specie varie)	-	-	-		-	+	+	+	probl.fitosanitari
Populus alba	-		+		+	+	+	+	
Populus cavadensis					-	-	-	-	
Populus canescens	-	-	-				-	-	
Populus tremula									
Prunus avium			+	+					
Prunus cerasifera	-	-	+	+			-	-	

USI  SPECIE	Aree urbane				Aree agr. di pianura				NOTE
	strade e piazze	parcheggi	verde pubblico e sportivo	giardini privati	rimboschimenti	corsi d'acqua	filari interpoderali	strade	
Prunus cerasus			+	+			-		
Quercus robur	+	+	+	+	+	+	+	+	
Salix alba						+	-		suoli umidi
Tilia (specie varie)	+	+	+	+				-	
Ulmus minor	-	-	-	-	+	+	+	-	probl. fitosanitari
<b>ARBUSTI</b>									
Berberis		+	+	+					
Crataegus monogyna	+		+	+	+	+	+	+	
Cornus sanguinea			-		+	+	+		
Corylus avellana			+	+	+	-	+		
Cotoneaster		+	+	+					
Enonimus europaeus						-	+	-	
Laburnum anagyroides			+	-					
Lonicera caprifolium			-	-					
Malus sylvestris			+						
Mespitus germanica			-	-					
Pyracantha		+	+	+					
Prunus spinosa			+	+	-	-	+	-	
Rhamnus cathartica						-	-		
Rhamnus frangula							-		
Rosa canina							-		
Salix (specie varie)						+			
Sambucus nigra						-			
Viburnum opulus			+	+	+	+	-		
Viburnum tinus		+	+	+					

Il presente abaco è indicativo per i giardini privati\*

\* Modificato in base all'osservazione n.17

## **allegato 6**

abaco dei servizi pubblici

Standard urbanistico a servizio della residenza: ESISTENTE				
CODICE	CATEGORIA	STATO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
1989	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	COSP	1.718,22
490	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	EDICOLA	18,82
521	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	EDICOLA	31,55
1217	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - ASILO NIDO	1.311,56
1940	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - AUDITORIUM	2.218,12
1981	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - BIBLIOTECA	758,37
1973	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - CENTRO DIURNO	3.546,95
1423	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - CIMITERO	9.590,96
1599	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - EDIFICIO POLIFUNZIONALE: BIBLIOTECA, DISTRETTO SANITARIO, SEDE ASSOCIAZIONI	17.248,39
472	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - LUOGHI DI CULTO E ORATORI	11.331,71
1950	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - LUOGHI DI CULTO E ORATORI	657,66
1951	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - LUOGHI DI CULTO E ORATORI	378,87
1509	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - MUNICIPIO	4.348,17
1023	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	139,74
1104	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	21,05
1961	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	363,85
990	I - Istruzione	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - SCUOLA MATERNA	4.474,10
1941	I - Istruzione	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - SCUOLA MATERNA	2.738,77
359	I - Istruzione	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - SCUOLA MEDIA	7.634,39
209	I - Istruzione	ESISTENTE	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - SCUOLA PRIMARIA, CUCINA UNICA	12.237,60
3	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	109,59
5	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	91,28
19	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	27,15
20	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	67,37
21	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	81,12
26	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	350,99
33	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	46,99
34	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	122,38
43	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	189,66
80	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	85,42
81	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	553,18
85	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	204,83
87	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	270,75
90	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	128,04
91	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	136,30
98	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	293,02
103	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	177,92
104	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	260,16
120	P - Parcheggi	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.094,33

121	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	268,43
122	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	622,26
125	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	53,97
129	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	131,07
136	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	209,12
142	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	224,83
154	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	856,22
170	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	358,74
177	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	28,59
178	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	22,83
181	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	67,65
183	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	130,43
187	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	66,26
199	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	113,63
201	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	296,82
202	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	351,63
203	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	149,77
205	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	561,00
206	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	193,27
207	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	73,39
534	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	449,05
616	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	320,29
618	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	405,13
835	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	888,87
848	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	164,88
851	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	173,69
856	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	150,57
862	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	152,77
865	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	121,85
866	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	26,96
867	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	35,97
870	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	292,62
882	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	163,75
883	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	164,60
884	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	216,69
887	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	96,45
888	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	199,41
898	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	73,43
899	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	173,48
900	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	211,07
901	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	148,74
902	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	109,36
916	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	164,44
917	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	188,60
925	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	290,53
930	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	75,35
931	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	130,56
936	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	352,99

939	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	59,23
944	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	157,84
951	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	89,43
952	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	106,44
954	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	256,26
956	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	75,16
958	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	138,21
960	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	34,46
969	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	110,25
971	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	100,72
976	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	160,68
978	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	234,95
979	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	202,83
980	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	195,87
981	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	158,09
985	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	235,95
989	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	264,69
994	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	62,56
995	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	130,83
997	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	98,56
998	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	41,89
1000	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	199,80
1002	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	36,02
1003	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	58,88
1004	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	58,42
1005	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	53,79
1010	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	89,37
1013	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	88,80
1024	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	155,68
1026	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	60,59
1028	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	284,86
1032	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	268,46
1034	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	181,39
1036	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	159,23
1038	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	33,99
1039	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	17,68
1060	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	228,39
1063	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	851,44
1075	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	135,84
1076	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	715,61
1077	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	257,61
1078	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	320,80
1079	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	332,60
1080	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	148,45
1081	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	311,44
1089	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	102,17
1092	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	183,99
1093	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	283,62



1112	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	178,94
1121	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	112,64
1131	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	147,54
1134	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	98,06
1136	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	174,93
1147	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	167,26
1150	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	184,26
1153	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	82,16
1154	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	227,51
1157	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	131,97
1161	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	25,83
1167	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	102,14
1168	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	117,23
1169	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	116,45
1172	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	87,13
1178	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	368,18
1180	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	361,43
1187	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	63,31
1189	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	47,12
1192	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	165,79
1197	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	155,87
1198	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	83,32
1203	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	93,20
1208	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	39,65
1209	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	22,92
1210	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	44,22
1211	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	36,58
1212	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	23,36
1213	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	41,08
1214	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	106,58
1215	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	66,62
1219	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	110,69
1220	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	700,62
1242	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	73,59
1243	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	53,93
1244	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	203,45
1380	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	193,88
1381	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	257,85
1382	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	136,43
1393	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	53,86
1394	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	184,58
1404	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	88,54
1405	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	70,36
1406	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	94,50
1407	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	97,16
1417	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	40,57
1418	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	165,40
1421	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	14,21

1422	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	39,64
1425	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	113,77
1477	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	432,95
1696	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	178,98
1771	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	18,49
1773	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	520,93
1778	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.884,21
1843	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	44,72
1844	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	27,25
1845	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	63,85
1848	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	36,10
1849	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	32,44
1850	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	33,94
1933	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.756,77
1934	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	99,53
1935	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	92,11
1936	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	891,15
1942	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	46,38
1943	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	77,50
1944	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	561,96
1945	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	156,59
1947	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	556,99
1948	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	77,43
1949	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	155,95
1952	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.409,61
1953	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	263,65
1957	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	68,88
1960	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	29,44
1968	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.411,89
1969	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	56,00
1970	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	391,51
1972	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	911,92
1975	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	46,55
1976	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	86,12
1977	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	121,82
1979	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	21,53
1980	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	29,79
1983	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	73,64
1985	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	26,12
1987	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	177,45
331	V - Verde	ESISTENTE	ATTREZZATURE PER LO SPORT	29.132,40
1971	V - Verde	ESISTENTE	ATTREZZATURE PER LO SPORT	8.206,46
169	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	11.895,82
185	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	5.349,02
316	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	1.578,73
333	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	18.377,21
334	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	2.416,13
353	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	2.591,63
389	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	4.784,17

398	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	26.583,30
540	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	3.269,60
543	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	2.963,30
545	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	17.882,98
587	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	9.205,05
604	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	5.659,67
608	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	4.152,22
611	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	4.130,02
885	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	297,08
893	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	118,70
894	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	1.480,07
895	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	533,42
1954	V - Verde	ESISTENTE	PARCO URBANO	3.478,58
2316	V - Verde	ESISTENTE	PIAZZA SAN PAOLO	1.248,13
40	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	483,01
47	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	883,36
197	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.216,00
387	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	344,25
396	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.184,71
401	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.745,42
407	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	178,15
412	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	468,37
413	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	3.659,23
454	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	640,62
541	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.924,04
554	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	236,00
555	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.221,95
556	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.439,30
558	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	92,77
580	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	870,12
586	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	716,26
594	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.191,67
606	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	383,33
609	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.492,54
610	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.320,60
836	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	201,43
858	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	521,28
972	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	678,42
1061	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.204,11
1083	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	412,35
1084	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	311,59
1111	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	214,85
1113	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	184,48
1916	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.404,42
1937	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	63,85
1938	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	920,44
1939	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	759,19
1958	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	914,91

1959	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	103,93
1991	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.342,41
2197	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	7,31
<b>TOTALE</b>				<b>326.823,91</b>

<b>Standard urbanistico a servizio della residenza: DI PROGETTO</b>				
<b>CODICE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>STATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>
123	C - Servizio di interesse comune	PROGETTO	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE - CASERMA CARABINIERI	2.511,09
1932	C - Servizio di interesse comune	PROGETTO	SOCIAL HOUSING	2.259,83
411	P - Parcheggi	PROGETTO	PARCHEGGI	371,35
1917	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	893,43
<b>TOTALE</b>				<b>6.035,69</b>

Standard urbanistico produttivo/terziario: ESISTENTE				
CODICE	CATEGORIA	STATO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
6	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	439,26
7	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	544,79
8	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	321,18
10	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	590,26
11	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	875,01
12	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	914,93
13	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	708,61
15	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	966,60
22	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	643,07
25	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	87,81
32	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	696,87
37	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.236,25
42	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	651,03
44	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	969,09
45	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.943,14
48	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	890,01
50	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.227,91
53	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	950,03
58	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	68,22
61	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	287,34
62	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	212,27
63	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	502,04
64	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	598,95
65	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.818,25
69	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	512,21
71	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.001,63
72	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	507,55
74	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	714,95
75	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	464,32
77	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	535,41
79	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	477,05
84	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	611,72
88	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.171,25
92	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.099,75
93	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.010,49
96	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.124,83
97	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.904,84
99	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	977,36
100	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	315,01
106	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	135,72
108	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	291,75
109	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	827,39
110	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.178,70
111	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.320,41
112	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	824,03
115	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	268,77
117	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	230,70
118	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.962,56

119	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	196,15
126	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	509,91
130	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.958,50
132	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	373,71
133	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	664,90
134	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.406,47
139	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	161,10
140	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	160,49
141	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	528,27
144	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	177,66
147	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	70,80
148	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	187,57
149	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	203,99
150	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	188,94
151	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	162,88
152	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.578,13
153	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	4.120,34
157	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	216,05
158	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	236,08
159	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.222,34
160	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	873,53
162	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	294,62
163	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.413,38
166	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	231,17
180	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.170,34
186	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.910,31
193	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	422,90
198	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.446,72
204	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	201,64
208	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	828,35
260	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.140,10
261	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	719,66
619	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	95,54
620	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	306,71
621	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.266,14
622	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	291,48
623	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	417,78
624	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	673,14
625	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	52,16
626	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	180,86
627	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	88,44
628	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	34,84
629	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	50,02
630	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	75,25
631	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	49,51
632	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	71,95
633	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	38,09
634	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	354,92
635	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	207,92
640	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	802,99

642	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	61,97
643	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	35,00
644	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	58,94
645	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	136,41
646	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	77,81
647	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	146,04
648	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	45,99
649	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	34,60
650	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	99,66
651	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	47,90
652	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	22,88
653	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	715,58
654	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	101,15
655	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	19,37
657	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	620,78
658	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	520,72
662	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	240,03
665	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	434,36
666	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	26,04
667	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.563,53
668	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	113,39
671	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	959,04
672	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	100,09
678	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	905,48
687	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	129,87
688	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	127,81
689	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	639,00
692	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	422,87
693	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.201,37
781	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	4.336,07
788	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	900,49
794	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	182,07
1279	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.748,58
1282	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	809,27
1284	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	924,13
1290	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	675,41
1307	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	176,11
1315	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	153,54
1318	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	204,86
1322	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	61,71
1334	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	1.205,35
1340	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	210,92
1341	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	2.340,93
1342	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	99,37
1351	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	165,85
1352	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	181,70
1355	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	144,42
1462	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	148,06
1463	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	332,36
1718	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	371,14

1767	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	866,43
1828	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	496,00
1829	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	288,29
1830	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	269,60
1831	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	266,61
1832	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	164,07
1833	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	407,34
1834	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	380,75
1835	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	383,81
1836	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	228,68
1866	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	204,71
1867	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	222,52
1911	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	130,43
1912	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	104,59
1962	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	208,71
1963	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	454,46
1965	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	330,04
1966	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	179,07
1999	P - Parcheggio	ESISTENTE	PARCHEGGI	612,94
113	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.736,83
165	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	3.364,10
366	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	115,09
377	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	3.881,21
539	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.040,53
560	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.155,71
581	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	155,15
588	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.869,30
612	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	60,58
1269	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.405,23
1298	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	561,40
1299	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	228,31
1302	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	395,28
1304	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	122,08
1309	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	132,26
1314	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	80,35
1325	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	112,78
1326	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	924,15
1329	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.140,28
1331	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	234,55
1347	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	225,53
1356	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	194,19
1827	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	2.480,61
1908	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	920,17
1964	V - Verde	ESISTENTE	VERDE DI VICINATO	1.062,47
<b>TOTALE</b>				<b>182.646,81</b>



Standard urbanistico produttivo/terziario: DI PROGETTO				
CODICE	CATEGORIA	STATO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
1837	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	183,24
1838	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	132,19
1839	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	239,70
1840	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	150,37
1860	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	166,38
1909	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	225,58
1910	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	677,64
1928	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	129,61
1929	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	902,94
1995	P - Parcheggio	PROGETTO	PARCHEGGI	24,98
1865	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	352,84
1868	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	80,84
1869	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	90,79
2006	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	10.452,89
2084	V - Verde	PROGETTO	VERDE DI VICINATO	1.656,69
<b>TOTALE</b>				<b>15.466,67</b>

#### Standard urbanistico a servizio della residenza (mq)

Standard urbanistico a servizio della residenza (mq)					
	Istruzione	Servizi di interesse comune	Parcheggi	Verde	totale
Esistente	27.084,86	53.683,99	45.784,73	200.270,34	<b>326.823,91</b>
Di progetto	0	4.770,91	371,35	893,43	<b>6.035,69</b>
<b>totale</b>	<b>27.084,86</b>	<b>58.454,90</b>	<b>46.156,08</b>	<b>201.163,77</b>	<b>332.859,60</b>

Dotazione media di standard urbanistico (mq/abitante)						
	residenti	Istruzione	Servizi di interesse comune	Parcheggi	Verde	Totale
<b>Esistenti (fonte istat 31.12.2017)</b>	8.810	3,07	5,90	5,20	22,73	<b>36,90</b>
<b>Di progetto (da PGT vigente)</b>	9.492 + 43 = 9.535	2,84	6,13	4,84	21,10	<b>34,91</b>

Standard urbanistico a servizio delle attività produttive/terziarie (mq)			
	Parcheggi	Verde	Totale
Esistente	105.825,21	24.598,16	<b>130.423,37</b>
Di progetto	2.832,62	12.634,06	<b>15.466,68</b>
<b>totale</b>	<b>108.657,83</b>	<b>37.232,22</b>	<b>145.890,05</b>

Nelle quantificazioni di cui sopra, atteso che il vigente PGT non ha inteso considerare i seguenti servizi:

<b>Standard urbanistico produttivo/terziario: ESISTENTE</b>				
<b>CODICE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>STATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>
1	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	44.670,05
501	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	4.768,82
1931	C - Servizio di interesse comune	ESISTENTE	SERVIZI TECNOLOGICI	2.784,57

si è ritenuto di operare in analogia riconoscendoli ma non considerandoli nel calcolo delle quote dei servizi.

## **allegato 7**

Abaco delle opere pubbliche

TAB. 1 - Opere previste dal piano dei servizi

Riferim. Tav 3	descrizione	opere di progetto	stima economica		modalità di finanziamento
					finanziamento dell'A.C.
A	recupero parco e villa Grasseni <b>STRALCIATO</b>	- allestimento emeroteca e laboratorio informatico	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
B	sede COSP <sup>(a)</sup> <b>REALIZZATO</b>	- nuovo edificio da destinare a sede COSP alle diverse utenze comunali	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	
C	brolo Loc dei Quaranta <b>STRALCIATO</b>	- recupero e rifunionalizzazione per lo svolgimento di attività didattiche e ricreative	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
D	centro diurno per anziani	- recupero dell'edificio storico ora adibito a asilo nido	acquisizione aree (c)	€ -	
			opere	€ 2.500 000,00	
			TOTALE	€ 2.500 000,00	2.500 000,00
E	edilizia scolastica <b>REALIZZATO</b>	- formazione di una cucina unica a servizio del plesso scolastico	acquisizione aree (c)	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
F	centro sportivo <b>STRALCIATO</b>	- ristrutturazione del complesso di via S. Martino	acquisizione aree (c)	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
G.1	scuole materne <b>REALIZZATO</b>	- spostamento della scuola di via Umberto I in nuovo edificio	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
G.2	scuole materne <b>REALIZZATO</b>	- scuola di via Paine	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
H	<del>scuola media</del> <b>POLO SCOLASTICO</b>	<del>ristrutturazione</del> - <b>MIGLIORAMENTO SISMICO</b>	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 500.000,00	
			TOTALE	€ 500 000,00	€ 500 000,00
I	auditorium <b>REALIZZATO</b>	- completamento dell'edificio in costruzione	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
L	cimitero <b>REALIZZATO</b>	- ampliamento campate loculi	acquisizione aree (c)	€ -	
			opere	€ -	
			TOTALE	€ -	€
PP1	piazza IV Novembre	Sistemazione della piazza e formazione di nuovi parcheggi	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 200 000,00	
			TOTALE	€ 200 000,00	€ 200 000,00

**TOTALE COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE**  
**TOTALE COSTO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**  
**TOTALE COSTO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

acquisizione aree	€ -	
opere	€ 3 200 000,00	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3 200 000,00</b>	<b>€ 3 200 000,00</b>

**TOTALE PRIORITA' 1**  
**TOTALE PRIORITA' 2**

€	3 600 000,00
€	

note:

(a) Opera finanziata Società Le Sorgive e Centropadane

TAB. 2- Interventi di manutenzione dei servizi pubblici

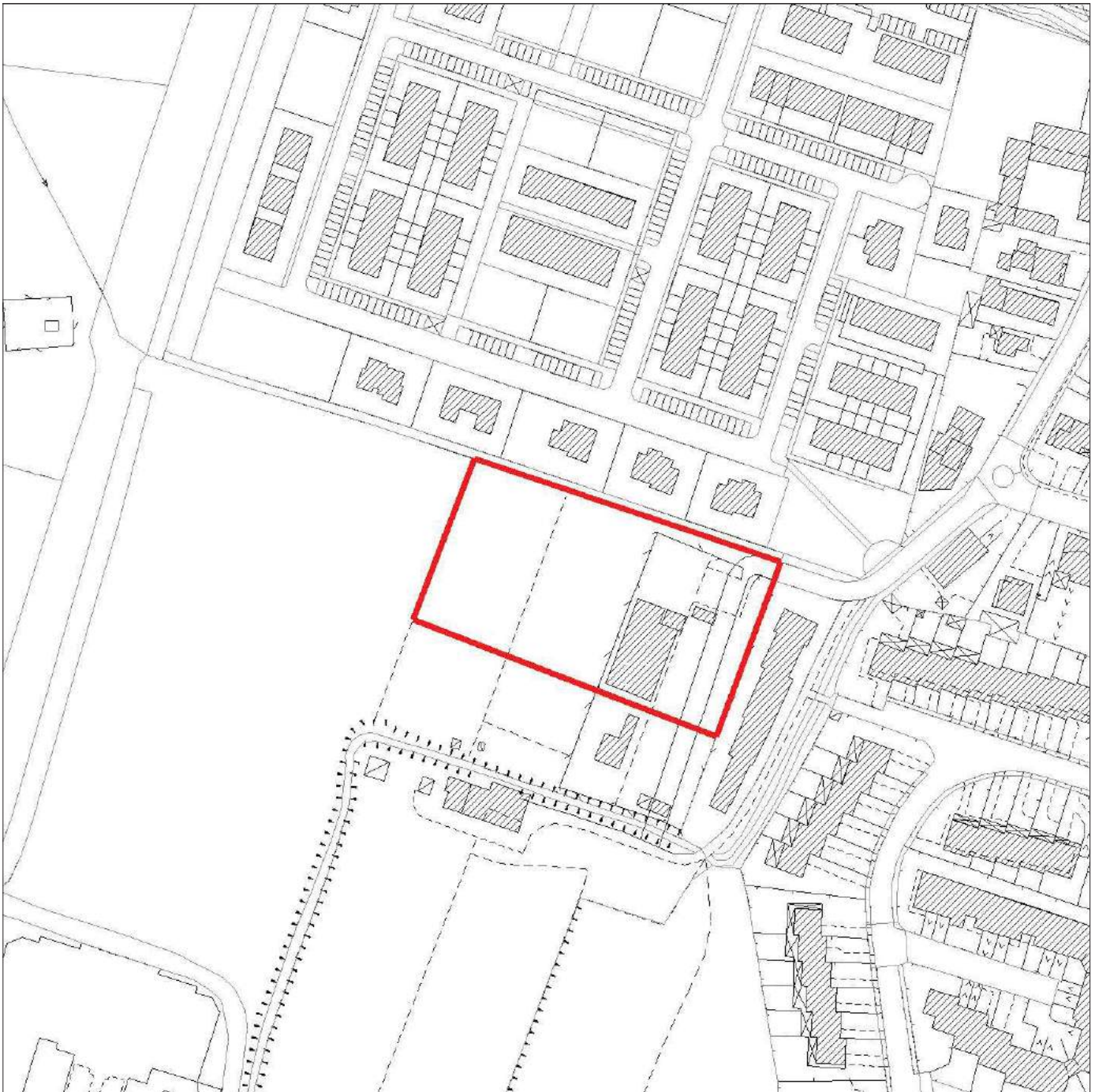
	descrizione	opere di progetto	stima economica		modalità di finanziamento
					finanziamento dell'A.C.
1	Sistemazione fognature bianche zona industriale Adeguamento idraulico Loc. Zerbino		acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 850 000,00	
			TOTALE	€ 850 000,00	€ 850 000,00
2	Viabilità	Implementazione dei percorsi ciclo-pedonali	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 500 000,00	
			TOTALE	€ 500 000,00	€ 500 000,00
3	Ambiente e territorio	Interventi sul reticolo idrico minore <del>Interventi sulla rete fognaria e acquedotto</del> <del>Acquisizione aree</del>	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 150 000,00	
			TOTALE	€ 150 000,00	€ 150 000,00
4	Patrimonio	Manutenzione straordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 50 000,00	
			TOTALE	€ 50 000,00	€ 50 000,00
5	Viabilità	Manutenzione straordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 200 000,00	
			TOTALE	€ 200 000,00	€ 200 000,00
6	Ambiente e aree verdi	Manutenzione straordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 150 000,00	
			TOTALE	€ 150 000,00	€ 150 000,00
7	Patrimonio	Manutenzione ordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 150 000,00	
			TOTALE	€ 150 000,00	€ 150 000,00
8	Viabilità	Manutenzione ordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 75 000,00	
			TOTALE	€ 75 000,00	€ 75 000,00
9	Ambiente e aree verdi	Manutenzione ordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 130 000,00	
			TOTALE	€ 130 000,00	€ 130 000,00
10	Isola ecologica	Manutenzione ordinaria	acquisizione aree	€ -	
			opere	€ 60 000,00	
			TOTALE	€ 60 000,00	€ 60 000,00

TOTALE COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE  
 TOTALE COSTO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE  
 TOTALE COSTO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

acquisizione aree €  
 opere € 2 315 000,00  
 TOTALE € 2 315 000,00 € 2 315 000,00

## **allegato 8**

Aree di trasformazione



**AREA DI TRASFORMAZIONE P.A. 1**

**ATTUATO**

**1 SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)**  
6.351,00

**3 DESTINAZIONI D'USO**  
residenza

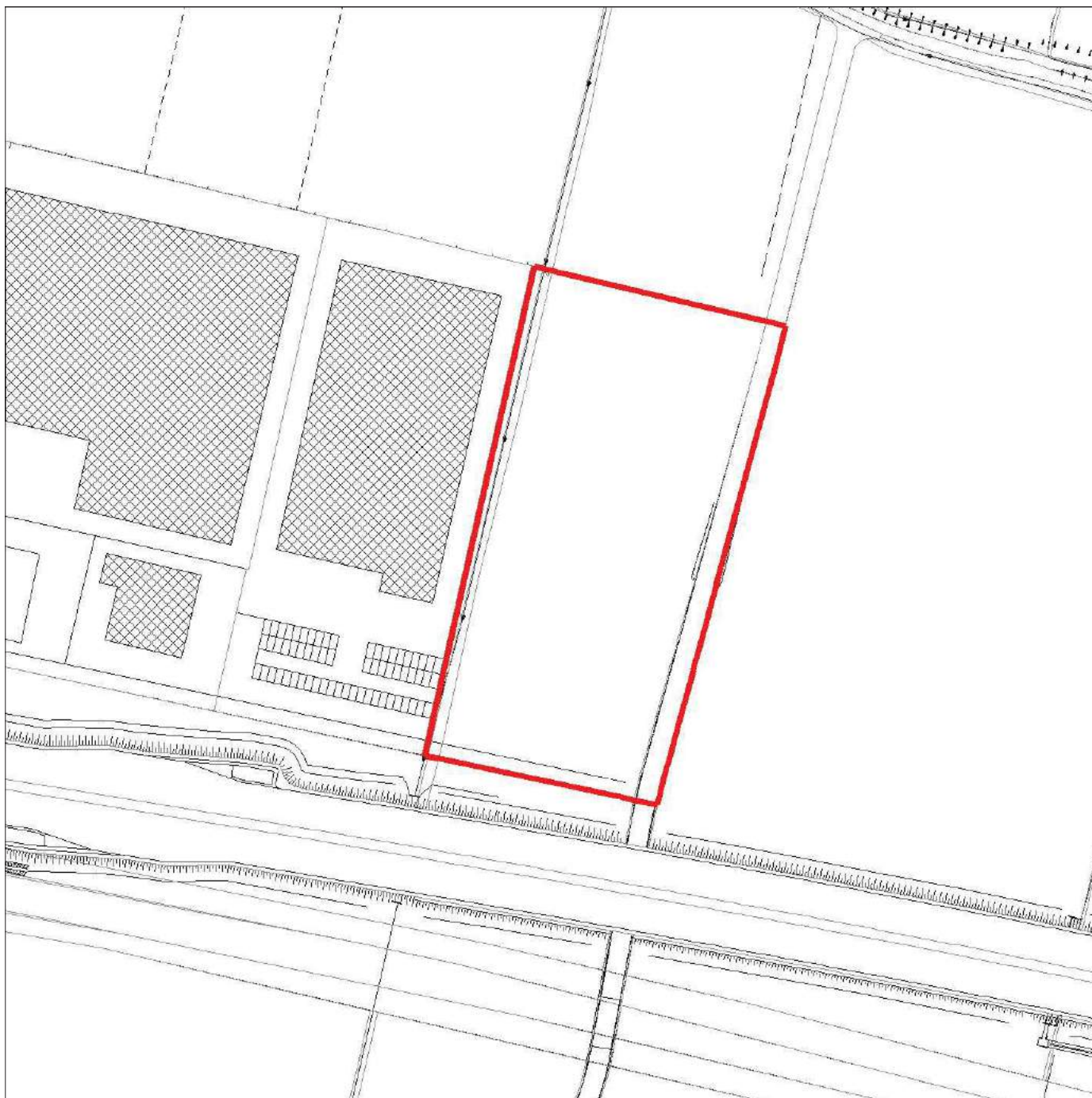
**2 MODALITA' DI INTERVENTO**

**A. potenz. insediativa (mq)**  
 - sf 6.351,00  
 - sc 1.190,00  
 - h piani 2,00  
 - slp 1.905

**4 STRUMENTO DI ATTUAZIONE**  
piano di lottizzazione

**5 DISCIPLINA NORMATIVA POST ATTUAZIONE**  
P.D.R.: art. 31, "zona B"

**B. standard urbanistico (mq)**  
 - istruzione -  
 - parcheggio 342,95  
 - servizi di interesse comune -  
 - verde -  
 - totale 1.448,03



**AREA DI TRASFORMAZIONE P.A. 2**

**IN ATTUAZIONE**

**1 SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)**  
13.518,00

**3 DESTINAZIONI D'USO**  
attività produttive

**2 MODALITA' DI INTERVENTO**

**A. potenz. insediativa (mq)**

- sf	13.518,00
- rc	0,50
- uf	0,70
- h mt	12,00
- slp	9.463

**4 STRUMENTO DI ATTUAZIONE**  
piano di lottizzazione

**5 DISCIPLINA NORMATIVA POST ATTUAZIONE**  
P.D.R.: art. 34, "zona D1"

**B. standard urbanistico (mq)**

- parcheggio	2.365,65
- verde	-
- totale	4.731,30