



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE CASCINE

COMUNE DI COCCAGLIO

COMMITTENTE

COMUNE di COCCAGLIO
Coccaglio (BS)
Viale Matteotti n. 10
C.F. 00821390176
P.I. 00580060986

A.01

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

modificata con controdeduzioni - D.C.C. n. 34 del 02.08.2012

DATA: SETTEMBRE 2012

FASE: APPROVAZIONE

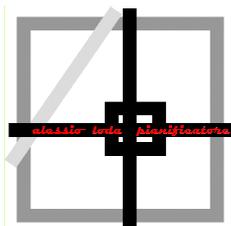
REVISIONE: 02

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA



dott. ALESSIO LODA
pianificatore territoriale
Roè Volciano (BS) - via Bonfadio 26
tel. 3346409324 - fax 0309747861
e-mail: alessio.loda@libero.it
pec: alessio.loda@arubapec.it
P.I. 02596780987 - C.F. LDOLSS76P12B157K

TITOLO I - DEFINIZIONI

ART. 1 - IL PIANO DELLE CASCINE: NATURA E AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 5
ART. 2 - LIVELLO DI COGENZA DELLE PREVISIONI	pag. 5
ART. 3 - DOCUMENTI COSTITUTIVI	pag. 5
ART. 4 – TITOLI ABILITATIVI	pag. 5
ART. 5 – QUOTE DA REPERIRE PER SERVIZI PUBBLICI	pag. 6

TITOLO II – SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE E NORME SPECIFICHE

ART. 6 - SCHEDATURA DI RILEVAZIONE E PROGETTO	pag. 7
ART. 7 - SCHEDE DI RILEVAZIONE	pag. 7
7.1 Valore Storico architettonico	
7.2 Immobile vincolato	
7.3 Impianto planimetrico	
7.4 Consistenza	
7.5 Accatastamento	
7.6 Destinazione	
7.7 Stato di conservazione	
7.8 Stato di occupazione	
7.9 Sensibilità paesistica	
7.10 Elementi di vincolo	
ART. 8 - SCHEDE DI PROGETTO	pag. 10
8.1 Interventi edilizi	
8.2 Destinazioni ammesse	
8.3 Piano di recupero	
8.4 Elementi da conservare	

8.5 Indicazioni tecniche di intervento

8.6 Indicazioni particolari di intervento

TITOLO III – NORME PER GLI INTERVENTI SPECIFICI

ART. 9 - SUPERFETAZIONI E ACCESSORI ESISTENTI DA SOSTITUIRE	pag. 15
ART. 10 - MATERIALI E SOLUZIONI COSTRUTTIVE	pag. 15
ART. 11 - INTERVENTI SU AREE SCOPERTE	pag. 17
ART. 12 - URBANIZZAZIONI	pag. 17
ART. 13 - TAMPONAMENTO DI PORTICI E LOGGE	pag. 18
ART. 14 – PARCHEGGI PERTINENZIALI	pag. 18
ART. 15 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DESTINAZIONE AGRICOLA	pag. 19
ART. 16 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	pag. 19
ART. 17 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI ED ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	pag. 19
ART. 18 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI	pag. 20
ART. 19 - INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO	pag. 21

TITOLO I - DEFINIZIONI

ART. 1 - IL PIANO DELLE CASCINE: NATURA E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano delle Cascine è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, vigente ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i.
2. Il Piano delle Cascine disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici sugli edifici di interesse ambientale individuati dal PGT, aggiornati in base alle rilevazioni effettuate sul territorio. Gli edifici di interesse ambientale sono quelli esistenti in zone agricole extraurbane od urbane residuali che rappresentano testimonianze di edilizia rurale storica tipica del territorio di Coccaglio e quindi meritevoli di tutela.
3. L'obiettivo primario del Piano Cascine è la salvaguardia dell'edilizia rurale caratteristica del territorio comunale di Coccaglio, da perseguire attraverso il riconoscimento e la conservazione dell'attività agricola e la promozione di destinazioni riqualificanti per il patrimonio agricolo dismesso.

ART. 2 - LIVELLO DI COGENZA DELLE PREVISIONI

1. La presente normativa, assieme alla cartografia allegata, integra le NTA del PGT sulle quali, in caso di contrasto, prevale in quanto disciplina di dettaglio.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa si fa riferimento alle NTA del Piano delle Regole del P.G.T..

ART. 3 - DOCUMENTI COSTITUTIVI

1. Il piano delle caschine è costituito da elaborati cartografici, testuali, tabellari e fotografici integrati e suddivisi come di seguito:
 - allegato A01 – Normativa di Attuazione;
 - allegato A02 – Schede degli edifici di interesse ambientale;
 - allegato A03 – Abaco dei materiali;
 - tavola T01 – Individuazione dei complessi edilizi.

ART. 4 – TITOLI ABILITATIVI

1. Gli interventi edilizi, fatti salvi i casi di non necessità ai sensi della legislazione vigente, si attuano mediante titolo abilitativo secondo le seguenti disposizioni:
 - permesso di costruire o titolo equivalente per interventi interessanti una s.l.p. fino a 150,00 mq, ad esclusione dei cambi di destinazione d'uso;
 - permesso di costruire convenzionato per interventi interessanti una s.l.p. compresa tra 150,00 mq e 500,00 mq e per cambi di destinazione d'uso fino a 500,00 mq di s.l.p.;

- piano di recupero per interventi e cambi di destinazione d'uso interessanti una s.l.p. superiore a 500,00 mq.
2. Indipendentemente dalle soglie dimensionali definite al precedente comma, sono fatte salve le previsioni di obbligatorietà di piano di recupero indicate nelle schede di progetto relative ai singoli complessi edilizi. Il piano di recupero obbligatorio, anche se indicato per ogni singolo fabbricato, è da intendersi relativo all'intero complesso edilizio rilevato. Piani di recupero parziali possono essere predisposti anche su parte dei complessi edilizi, purché corrispondenti ad unità minime di intervento non inferiori a 500,00 mq di s.l.p..
 3. Ai fini della predisposizione dei piani di recupero, gli immobili oggetto del presente piano, classificati come zona A1 nel PGT, sono dichiarati zona di recupero ai sensi della L. 457/1978.
 4. Dalla disciplina di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 sono esclusi:
 - i cambi di destinazione d'uso senza opere ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - i cambi di destinazione finalizzati all'insediamento di attività agricole, compresa la residenza agricola, che sia attuano con permesso di costruire o titolo equivalente. Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso da attività agricola a destinazione diversa devono essere verificate le condizioni di cui al successivo art. 15.
 5. Indipendentemente dalla classificazione in zona A1 ai sensi del PGT, i titoli abilitativi per gli interventi riguardanti destinazioni agricole, compresa la residenza agricola, possono essere rilasciati esclusivamente ai possessori dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005. A tal fine, ed a fini fiscali e patrimoniali, gli immobili sono da considerare equiparati alle zone E "agricole".
 6. Tutti i titoli abilitativi sono subordinati al parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

ART. 5 – QUOTE DA REPERIRE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Gli interventi ammessi con permesso di costruire convenzionato o piano di recupero sono soggetti al reperimento delle quote di servizi pubblici in base alla destinazione, in conformità alle disposizioni delle N.T.A. del P.G.T.. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile rispetto alla situazione urbanistica di riferimento, i servizi pubblici da reperire sono monetizzabili.

TITOLO II – SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE E NORME SPECIFICHE

ART. 6 - SCHEDATURA DI RILEVAZIONE E PROGETTO

1. Per ogni edificio di interesse ambientale rilevato sul territorio è stata predisposta una schedatura di rilevazione e progetto costituita da:
 - inquadramento cartografico a scala comunale (estratto 01);
 - estratto catastale con l'individuazione degli immobili schedati (estratto 02);
 - scheda di rilevazione riferita ai singoli fabbricati individuati nei complessi edilizi (estratto 03);
 - scheda di progetto riferita ai singoli fabbricati individuati nei complessi edilizi (estratto 04);
 - estratto dell'aerofotogrammetrico desunto dal database topografico comunale, nel quale sono individuati i singoli fabbricati individuati nei complessi edilizi e gli eventuali interventi particolari ammessi (estratto 05);
 - estratto dell'ortofotocarta con l'individuazione degli immobili rilevati (estratto 06);
 - documentazione fotografica relativa agli immobili rilevati (estratto 07).
2. In caso di evidente difformità o incongruenza rispetto allo stato di fatto, le indicazioni di dettaglio contenute nelle schede di rilevazione e progetto possono essere rettificate, in sede di richiesta di titolo abilitativo, sulla scorta di adeguata ed esauriente documentazione dimostrativa senza che ciò costituisca variante al presente Piano delle Cascine. L'adeguatezza della documentazione è valutata dal responsabile del procedimento.

ART. 7 - SCHEDE DI RILEVAZIONE

1. La schedatura di rilevazione riassume lo stato di fatto del complesso edilizio rilevato, considerato nei diversi aspetti di cui ai commi successivi, al fine di definire la disciplina di gestione e gli interventi di progetto di cui al successivo art. 8. Il riempimento in colore grigio delle caselle corrispondenti indica le caratteristiche presenti e rilevate; la casella non riempita (bianca) indica le caratteristiche non presenti.

7.1 Valore Storico architettonico

Definisce il livello di rilevanza del complesso edilizio rurale nel contesto comunale, utile a definire gli interventi necessari per garantirne la tutela.

- Elevato: il complesso edilizio possiede valori storico-architettonici di pregio, con caratteri simbolici e di unicità da tutelare con interventi limitati e mirati alla valorizzazione.
- Medio: il complesso edilizio possiede valori storico-architettonici esemplificativi dell'edilizia rurale che possono essere salvaguardati anche a fronte di interventi edilizi consistenti.

- Assente: il complesso edilizio non possiede caratteristiche tali da meritare particolari misure di salvaguardia, sia perché di edificazione recente, sia perché già oggetto di interventi che ne hanno stravolto la natura originaria, anche dei materiali, non più riscontrabile.

7.2 Immobile vincolato

Rileva la presenza di decreti ministeriali di vincolo monumentale o paesaggistico, ai sensi del D.Lsg 42/2004.

- Sì: presenza di decreto ministeriale di vincolo.
- No: assenza di decreto ministeriale di vincolo.

7.3 Impianto planimetrico

Definisce l'articolazione edilizia del complesso rurale, come formatasi all'origine ed a seguito di aggiunte ed addizioni avvenute nel corso degli anni. L'impianto planimetrico costituisce, allo stesso modo del valore architettonico, un importante elemento di caratterizzazione dell'edilizia rurale.

- A corte: i fabbricati costituiscono un complesso edilizio chiuso, anche con tratti di muratura di recinzione, che circoscrive uno spazio aperto centrale attorno al quale si dispongono gli spazi di servizio sia residenziale che agricolo.
- A L: i fabbricati sono disposti in due bracci ortogonali che si affacciano su uno spazio aperto comune.
- Lineare singolo: i fabbricati costituiscono una cortina edilizia singola disposta linearmente.
- Lineare doppio: i fabbricati costituiscono due cortine edilizie singole disposte linearmente e contrapposte, entrambe affacciate sul medesimo spazio aperto comune. Solitamente la cortina "nobile" contiene la funzione abitativa, mentre la cortina di servizio accoglie gli spazi per l'attività agricola, macchinari e deposito dei prodotti di lavorazione.
- Composito: i fabbricati sono disposti in modo non direttamente riconducibile alle categorie precedenti, spesso per aggiunta su complessi edilizi originari organizzati in impianti riconoscibili. E' il caso degli accessori o di edifici di articolazione particolarmente complessa.

7.4 Consistenza

Definisce la rilevanza del fabbricato all'interno del complesso edilizio.

- Principale: il fabbricato è parte della struttura originaria o funzionalmente rilevante per il complesso.
- Accessorio: il fabbricato è aggiunto alla struttura originaria e costituisce pertinenza della funzione principale. E' il caso soprattutto di depositi attrezzi, tettoie, ecc.

7.5 Accatastamento

Riconosce il grado di spontaneità del fabbricato ed è significativo per valutarne la rilevanza all'interno del complesso edilizio originario. L'accatastamento è valutato sulla base del Nuovo Catasto Terreni Revisionato aggiornato al 2011.

- Totale: il fabbricato è completamente accatastato.
- Parziale: il fabbricato è parzialmente accatastato.
- Assente: il fabbricato non è accatastato.

7.6 Destinazione

Definisce la destinazione rilevata allo stato di fatto.

- Residenziale agricola: è presente l'abitazione dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i..
- Produttiva agricola: sono le strutture a servizio dell'attività agricola; in alcuni casi è presente anche l'attività di vendita al dettaglio del prodotto agricolo.
- Ricettiva-ristorativa agricola: è presente un'attività di pubblico esercizio di natura agrituristica; in alcuni casi è presente anche l'attività di vendita al dettaglio del prodotto agricolo.
- residenziale non agricola: è presente l'abitazione non collegata all'attività agricola.
- produttiva non agricola: sono le strutture adibite ad attività produttive secondarie, prevalentemente artigianali, non legate all'attività agricola.
- ricettiva-ristorativa non agricola: è presente un'attività di pubblico esercizio non legata all'attività agricola.

7.7 Stato di conservazione

Definisce il grado di manutenzione dei singoli fabbricati componenti il complesso edilizio, al fine di definire la consistenza degli interventi edilizi per la fase progettuale. Tiene in considerazione tutti gli elementi esterni del fabbricato, quali coperture, murature, intonaco, tinteggiature, serramenti, elementi in pietra e ferro.

- Buono: il fabbricato si presenta in un corretto stato di manutenzione.
- Carente: il fabbricato presenta alcuni elementi bisognosi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, o di restauro.
- Degradato: il fabbricato presenta forti elementi di degrado che necessitano di ristrutturazione.

7.8 Stato di occupazione

Definisce l'utilizzazione del fabbricato allo stato di fatto, al fine di valutarne gli eventuali interventi di riconversione.

- Occupato: il fabbricato è utilizzato in forma permanente.
- Parzialmente occupato: il fabbricato presenta alcuni locali o vani in stato di abbandono.

- Non occupato: il fabbricato è completamente abbandonato.

7.9 Sensibilità paesistica

Definisce il grado di sensibilità paesistica attribuito dall'analisi paesistica comunale allegata al Piano delle Regole del PGT, finalizzata alla definizione della consistenza degli interventi nella fase progettuale. Gli edifici di interesse ambientale già individuati dal PGT vigente sono classificati per definizione in classe 5 –molto alta; in alcuni casi sono stati attribuiti gradi di sensibilità paesistica inferiori a fabbricati non individuati all'origine o localizzati in aree agricole esterne al complesso edilizio, comunque privi di caratteri di unicità.

Per la definizione dei gradi di sensibilità paesistica si richiama il titolo III delle NTA del Piano delle Regole.

- 1-molto bassa
- 2-bassa
- 3-media
- 4-alta
- 5-molto alta

7.10 Elementi di vincolo

Definisce la presenza di eventuali interferenze del complesso edilizio con i vincoli e limitazioni definiti dal Documento di Piano, di natura idrogeologica, ambientale, paesaggistica, infrastrutturale, ecc..

ART. 8 - SCHEDA DI PROGETTO

1. La schedatura di progetto, sulla base della rilevazione dello stato di fatto disciplina gli interventi ammessi sul complesso edilizio rilevato, considerati nei diversi aspetti di cui ai commi successivi. Il riempimento in colore grigio delle caselle corrispondenti indica gli interventi ammissibili e/o necessari; la casella non riempita (bianca) indica gli interventi non ammissibili e/o non necessari.

8.1 Interventi edilizi

Definisce le modalità di intervento ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e l'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

- Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità

immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

- **Restauro e risanamento:** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione edilizia vincolata:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia vincolata non sono ammessi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale. In ogni caso sono fatte salve le indicazioni particolari di intervento eventualmente specificate nelle schede dei fabbricati.
- **Ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto del sedime e della sagoma esistenti. In ogni caso sono fatte salve le indicazioni particolari di intervento eventualmente specificate nelle schede dei fabbricati.
- **Obbligo di sostituzione:** interventi finalizzati alla demolizione di un fabbricato esistente, che per consistenza e caratteristiche risulta avulso dal complesso edilizio di riferimento. L'obbligo di sostituzione è relativo ai soli fabbricati censiti ed identificati con apposita lettera nell'estratto aerofotogrammetrico allegato alle schede, e non riguarda le superfetazioni o accessori con obbligo di demolizione. All'obbligo di sostituzione consegue, nelle modalità specificate nelle schede, il recupero della volumetria all'interno di altri involucri edilizi parte del complesso per i quali è indicata la possibilità di ampliamento o mediante la nuova costruzione da sostituzione, come indicato nell'estratto cartografico 05.
- **Nuova costruzione da sostituzione:** interventi finalizzati a concedere, su specifica richiesta da valutare, la possibilità di realizzare nuovi fabbricati da aggiungere al complesso edilizio. La nuova costruzione da sostituzione consegue l'obbligo di sostituzione di cui al punto precedente ovvero la possibilità di realizzare accessori alle destinazioni principali subordinata alla demolizione delle superfetazioni e accessori segnalati nell'estratto cartografico, in quanto elementi di edilizia spontanea non omogenei al complesso edilizio.

- **Ampliamento:** interventi finalizzati al recupero delle volumetrie derivanti da sostituzione, ovvero alla ricomposizione del complesso edilizio attraverso modifiche planimetriche (ampliamenti di sedime) o altimetriche (sovralti e allineamenti) dei fabbricati privi di ordine strutturale. Le indicazioni di ampliamento dell'estratto cartografico 05 possono essere modificate in modo non sostanziale in sede di titolo abilitativo, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Nei casi di comprovata compromissione strutturale, statica o igienica, degli edifici è possibile derogare alle modalità di intervento non ammesse nelle singole schede di progetto dei complessi edilizi, con la possibilità di demolizione e ricostruzione con uguale sedime, sagoma ed aspetto esteriore del fabbricato originario, con particolare attenzione a forometrie, articolazione delle coperture ed inserimento rispetto ai fabbricati limitrofi facenti parte dello stesso complesso edilizio. La necessità di procedere alla demolizione/ricostruzione sarà da dimostrare, tramite idonea documentazione, al responsabile del procedimento in sede di richiesta di titolo abilitativo.

8.2 Destinazioni ammesse

Definisce le destinazioni ammesse nei fabbricati costituenti il complesso edilizio, considerate le necessità di riconversione e riqualificazione. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 le destinazioni di "attività agricola" e "residenza agricola" di cui ai punti 12 e 13 sono sempre da intendersi come destinazioni principali, intendendo tutte le altre destinazioni complementari, accessorie o compatibili. Le destinazioni non elencate non sono contemplate tra quelle ammissibili negli edifici assoggettati al presente Piano delle Cascine.

- 1 - Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
 - 2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - 2 b) 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;
 - 2 c) 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.
- 3 - Commerciale:
 - 3 a) esercizi di vicinato;
 - 3 e) attività di ristorazione (bar solo nei casi espressamente ammessi)
- 6 - Terziaria:
 - 6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;

- 6 c) attività gestionali ed informatiche.
- 7 - Ricettiva - alberghiera:
alberghi, pensioni, locande.
- 8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
 - 8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
 - 8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - 8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - 8 d) scuole private;
 - 8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - 8 f) attività sportive e ricreative;
 - 8 g) centri oratoriali.
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
 - 10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
 - 10 b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo,
 - 10 c) scuole secondarie e scuole professionali;
 - 10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
 - 10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - 10 f) impianti per attività sportive e ricreative.
- 12 - Attività agricola:
 - 12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, 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;
 - 12 b) allevamento del bestiame e attività connesse, come definita dalle NTA del Piano delle Regole;
 - 12 c) attività agrituristica;
 - 12 d) attività florovivaistica.
 - 12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli
- 13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Lr 12/2005.

8.3 Piano di recupero

Definisce, in relazione alla consistenza e rilevanza del complesso edilizio, la necessità di ricorrere allo strumento attuativo del Piano di Recupero, attuabile anche per stralci. La necessità è dovuta dall'esigenza di riqualificare un complesso edilizio con interventi consistenti e strutturali e modalità omogenee, relazionate anche alle destinazioni insediabili ed alla conseguente necessità di reperimento di servizi pubblici connessi.

- **Obbligatorio:** è possibile intervenire sul complesso edilizio esclusivamente con la redazione di un piano di recupero, attuabile anche per stralci in base alle proprietà coinvolte, le cui unità minime devono rispettare la soglia dimensionale definita al precedente art. 4, comma 2.
- **Non necessario:** è possibile intervenire sul fabbricato senza la redazione di apposito piano di recupero, fatte salve le disposizioni del precedente art. 4.

In ogni caso il piano di recupero è sempre ammesso qualora il richiedente lo ritenga opportuno.

8.4 Elementi da conservare

Individua gli elementi edilizi e le tecniche costruttive caratteristiche del patrimonio rurale, meritevoli di conservazione e da salvaguardare negli interventi edilizi. L'indicazione degli elementi da conservare è basata su un rilievo esterno in sito e non è da ritenere esaustiva, soprattutto per tutti gli elementi presenti all'interno dei fabbricati o degli spazi aperti ai quali non è stato possibile accedere. Pertanto gli elementi segnalati costituiscono una traccia di segnalazione e riferimento per la valutazione degli interventi di progetto che dovrà essere meglio specificata ed eventualmente integrata nella fase attuativa. La rimozione o compromissione degli elementi da conservare segnalati potrà avvenire esclusivamente a fronte di imprescindibili esigenze tecniche (nuovi impianti, nuovi collegamenti verticali, ecc.) non altrimenti risolvibili, o in casi di compromissione statica ed igienica adeguatamente dimostrata e motivata, tramite idonea documentazione, al responsabile del procedimento in sede di richiesta di titolo abilitativo.

I principali elementi segnalati sono:

- tessitura muraria
- forometrie
- portico/loggia/fienile
- pilastri/colonne
- elementi lapidei
- inferriate
- portale
- pavimentazione
- altro

8.5 Indicazioni tecniche di intervento

Specifica le modalità di intervento aggiuntive e di indirizzo, rispetto agli interventi edilizi ammessi, relative all'intero complesso edilizio.

8.6 Indicazioni particolari di intervento

Specifica le modalità di intervento aggiuntive e prescrittive, rispetto agli interventi edilizi ammessi ed alle indicazioni di cui al comma precedente, relative ai singoli fabbricati costituenti il complesso edilizio, finalizzate alla ricomposizione degli insediamenti e alla valorizzazione dei caratteri di pregio.

TITOLO III – NORME PER GLI INTERVENTI SPECIFICI

ART. 9 - SUPERFETAZIONI E ACCESSORI ESISTENTI DA DEMOLIRE

1. Tra gli interventi di progetto disciplinati negli estratti planimetrici relativi ai singoli complessi edilizi possono essere individuati superfetazioni/accessori da demolire. Con tale definizione si intendono le costruzioni rilevate erette con interventi spontanei, incongrui per caratteristiche dimensionali e materiche, con funzioni di accessorio, deposito, ricovero attrezzi, ecc..
2. L'obbligo di demolizione di tali costruzioni persegue l'obiettivo di riqualificare sia il patrimonio edilizio che le aree scoperte circostanti, eliminando elementi di forte degrado non compatibili con il recupero storico, architettonico e funzionale delle cascine.
3. A differenza di quanto consentito nelle schede di progetto per i fabbricati rilevati da sostituire con "obbligo di sostituzione", le superfetazioni/accessori esistenti da demolire non possono essere recuperati a fini volumetrici con nuove costruzioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti.
4. Nei casi in cui le superfetazioni/accessori siano state erette con legittimo titolo abilitativo, il relativo volume può essere recuperato nelle modalità definite dalla commissione per il paesaggio, previa la dimostrazione di cui al precedente art. 6, comma 2, delle presenti norme.

ART. 10 - MATERIALI E SOLUZIONI COSTRUTTIVE

1. In qualsiasi intervento edilizio, anche libero o soggetto alla sola comunicazione, devono essere utilizzati materiali, finiture e soluzioni costruttive adeguate al valore edilizio rurale dei complessi edilizi, con preferenza per le caratteristiche tradizionali del repertorio edilizio esemplificate nell'abaco allegato alle presenti norme. Eventuali soluzioni alternative potranno essere valutate dalla commissione per il paesaggio garantendo in ogni caso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale.
2. La disciplina d'intervento prevede in particolare le seguenti disposizioni:
 - Coperture
Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.
Coperture in coppi o tegole in cotto.
Grondaie in rame o di colorazione scura.
Comignoli in mattoni e coppi.
Non è ammessa, se non indispensabili al recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 18 delle presenti norme, l'apertura di lucernari, abbaini, tasche.
 - Aperture, serramenti, sporti
Infissi in legno verniciati.
Serramenti in legno con ante alla lombarda, in legno e verniciati.

Cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o dipinte.

I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici. Gli elementi in pietra devono essere di spessore adeguato, non eccessivamente sottile.

Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.

Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in muratura con parapetti in ferro a disegno semplice.

Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, contorni in marmo di spessore ridotto, rivestimenti ceramici e listelli in cotto.

- Facciate

Per la finitura deve essere privilegiato l'intonaco a calce tinteggiato o la tessitura muraria a vista.

Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce o rivestiti in mattone faccia a vista.

- Pavimentazioni

Per la pavimentazione di portici e logge deve essere preferito l'impiego di cotto, porfido o lastricato rustico in pietra; per le logge è ammessa anche la pavimentazione in legno.

- Impianti tecnologici

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (condizionatori, antenne paraboliche, gruppi elettrogeni, contatori ecc), devono essere sempre concordate con la commissione per il paesaggio, evitando il posizionamento in facciata.

In ogni caso, si deve ridurre al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.

I contatori devono essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti.

- Tinteggiatura esterna

Le cromie delle facciate esterne dei fabbricati devono essere riconducibili alla tradizione cromatica dei complessi rurali, con tinte tenui indicativamente comprese nelle gamme del bianco, grigio, giallo, marrone con la possibilità di rigature e cornici.

- Recinzioni

Le recinzioni possono essere realizzate in muratura cieca, anche sovrastata da inferriate in ferro battuto a disegno semplice, comunque con altezza massima complessiva pari a 2,00 m. La muratura può essere realizzata in pietra a vista, mattone faccia a vista o intonacata e tinteggiata nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme.

ART. 11 - INTERVENTI SU AREE SCOPERTE

1. Per aree scoperte si intendono sia le aree cortilizie racchiuse da fabbricati o cinte di recinzione sia le esterne comunque pertinenziali ai fabbricati rilevati. Le aree scoperte rappresentano, al pari degli stessi fabbricati, un patrimonio insediativo di elevato valore storico architettonico rurale, in considerazione del ruolo fondamentale svolto nell'esercizio dell'attività agricola e, nel caso di parchi e giardini, nella valorizzazione dei complessi edilizi signorili.
2. Sulle aree scoperte sono ammessi i seguenti interventi:
 - tutto quanto necessario all'esercizio dell'attività agricola, purché non comportante edificazione;
 - pavimentazione in terra battuta, ghiaietto, materiali tradizionali come porfido, pietra e acciottolato; esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola è ammessa la pavimentazione in battuto di cemento;
 - occupazione del sottosuolo con impianti tecnologici e serbatoi funzionali a qualsiasi destinazione, autorimesse pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, locali interrati per l'esercizio dell'attività agricola vitivinicola con i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, fatto salvo il corretto ripristino del piano di campagna secondo le presenti norme;
 - la realizzazione di piscine completamente interrate, le cui pavimentazioni esterne di pertinenza dovranno comunque essere realizzate con materiali tradizionali;
 - solo nelle aree esterne, escludendo quindi le aree cortilizie, campi da tennis o attrezzature sportive non comportanti edificazione di fabbricati;
 - la realizzazione di strutture pertinenziali alle attività ricettive ristorative, quali gazebo e pergolati, prive di pavimentazione permanente ed elementi murari fuori terra.
3. Sulle aree scoperte sono vietati i seguenti interventi:
 - frazionamento con recinzioni di qualsiasi genere; la delimitazione della proprietà è ammessa unicamente con fioriere in legno o pietra;
 - esclusivamente nelle aree cortilizie la posa a terra di serbatoi e cisterne non pertinenziali all'esercizio dell'attività agricola.
 - l'asportazione totale di colture di pregio, quali orti, vigneti e frutteti in genere, fatti salvi i casi di impianti orticoli e arborei sporadici o comprovate necessità di reperimento di spazi scoperti pertinenziali alle attività insediabili.

ART. 12 - URBANIZZAZIONI

1. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

ART. 13 - TAMPONAMENTO DI PORTICI E LOGGE

1. Portici, logge e fienili costituiscono un elemento architettonico caratterizzante l'edilizia rurale e pertanto devono essere salvaguardati anche negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio delle cascine.
2. Sui fabbricati per i quali gli interventi ammessi dalle schede di progetto sono limitati a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia vincolata, ritenuti quindi rilevanti dal punto di vista architettonico-rurale, non è ammesso il tamponamento di portici, logge e fienili con opere murarie, fatti salvi i casi di ampliamento di progetto espressamente indicati dalle singole schede dei complessi edilizi. E' comunque ammessa la chiusura a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura architettonica nel rispetto delle norme igienico/sanitarie e dei rapporti areo-illuminanti dei locali esistenti; i portici, logge e fienili così tamponati possono essere destinati esclusivamente a spazi di soggiorno a servizio alla residenza e ad attività ricettiva-alberghiera. Contestualmente agli interventi ammessi per tamponamento parziale di portici, logge e fienili è ammessa, ove necessaria per armonizzare i prospetti esistenti, la realizzazione di nuovi solai con funzione di ripartizione portico/loggia.
3. Sui fabbricati per i quali gli interventi ammessi dalle schede di progetto sono estesi a ristrutturazione edilizia ed ampliamento, ritenuti quindi non rilevanti dal punto di vista architettonico-rurale, è ammesso il tamponamento di portici, logge e fienili con opere murarie, nel rispetto delle caratteristiche formali del fabbricato e del complesso edilizio di riferimento, fatte comunque salve le indicazioni d'intervento di progetto delle singole schede dei complessi edilizi.

ART. 14 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Per ogni intervento destinato alla creazione di nuove unità abitative non agricole e al nuovo insediamento o ampliamento di altre destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, devono essere reperiti gli spazi di parcheggio pertinenziale ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L. 122/89.
2. L'articolo 9 della L. 122/89 (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici) potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti.
3. Considerata l'eterogenea articolazione volumetrica dei complessi edilizi rurali, il volume da computare per garantire il rapporto di 1 mq/10 mc è calcolato moltiplicando la s.l.p. oggetto di intervento per un'altezza virtuale di 3,00 m.

ART. 15 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DESTINAZIONE AGRICOLA

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell'attività agricola.
2. In deroga alle disposizioni del comma 1 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo non superiori al secondo grado, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse nelle singole schede di progetto.
La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità abitativa da parte del parente dell'imprenditore agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga. In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al paragrafo precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia.
3. Le modalità d'intervento per i cambi di destinazione d'uso sono disciplinate al precedente art. 4.

ART. 16 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole la superficie minima degli alloggi deve essere pari a 70,00 mq di superficie utile. La superficie utile deve essere conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni, specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

ART. 17 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI ED ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. L'insediamento di nuove unità abitative, ove consentito dalla disciplina dettata dalle presenti norme, deve rispettare le distanze di reciprocità dalle attività zootecniche esistenti (comprese vasche e concimaie) determinate ai sensi del Regolamento Locale di Igiene:

		Edifici residenziali sparsi	Residenze agricole
1	allevamenti zootecnici familiari	50 m	20 m
2	allevamenti zootecnici non intensivi	50 m	20 m
3	allevamenti zootecnici intensivi	100 m	20 m

2. Le categorie di allevamenti sono definite come di seguito:

1) allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

2) allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

3) allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 2)

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "2", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

3. Per edifici residenziali sparsi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Tali alloggi devono essere localizzati in edifici autonomi. Per la determinazione delle distanze di reciprocità non sono considerati "edifici residenziali sparsi" gli alloggi inclusi in fabbricati nei quali coesistono attività agricole e/o residenze agricole.
4. Per residenze agricole si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

ART. 18 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Ai fini del recupero a scopo abitativo dei sottotetti, i fabbricati oggetto del Piano Cascine sono esclusi dall'applicazione degli artt. 63 e 64, capo I, titolo IV, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 19 - INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

1. E' consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili sulle coperture dei fabbricati, purchè completamente integrati al manto di copertura e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
2. Non è consentita l'installazione a terra di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, né sugli spazi scoperti di diretta pertinenza dei fabbricati (cortili, aie, giardini, ecc) né sulle aree circostanti, anche se classificate zone E dal PGT, fino a una distanza pari a 100 m dai fabbricati stessi.
3. Nel sottosuolo degli spazi coperti e scoperti è consentita l'installazione di serbatoi per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per consumi non umani.