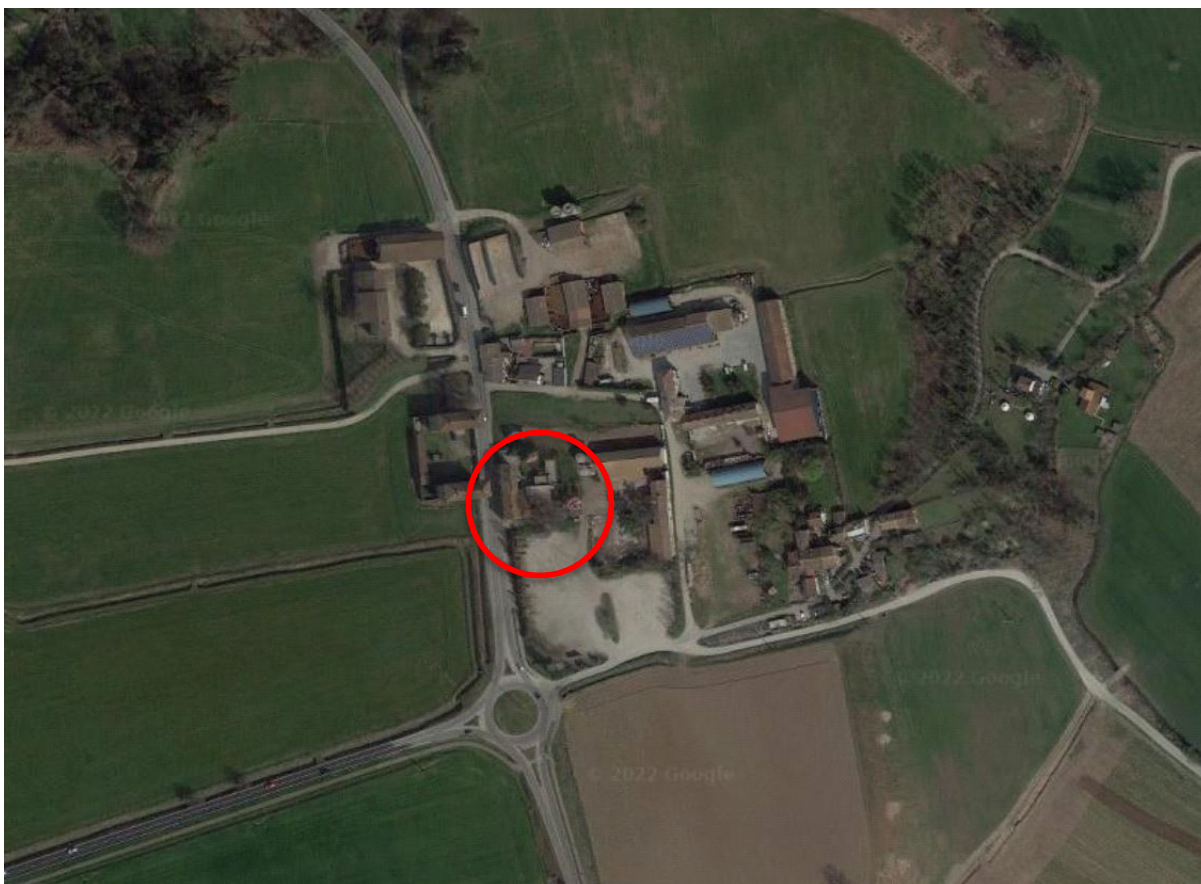




Scheda Tecnica informativa  
Osteria di Villa Pompeiana, Zelo Buon Persico (LO)



**Localizzazione**

L'immobile è situato nella frazione Villa Pompeiana, un nucleo rurale nel territorio a Sud di Zelo Buon Persico.



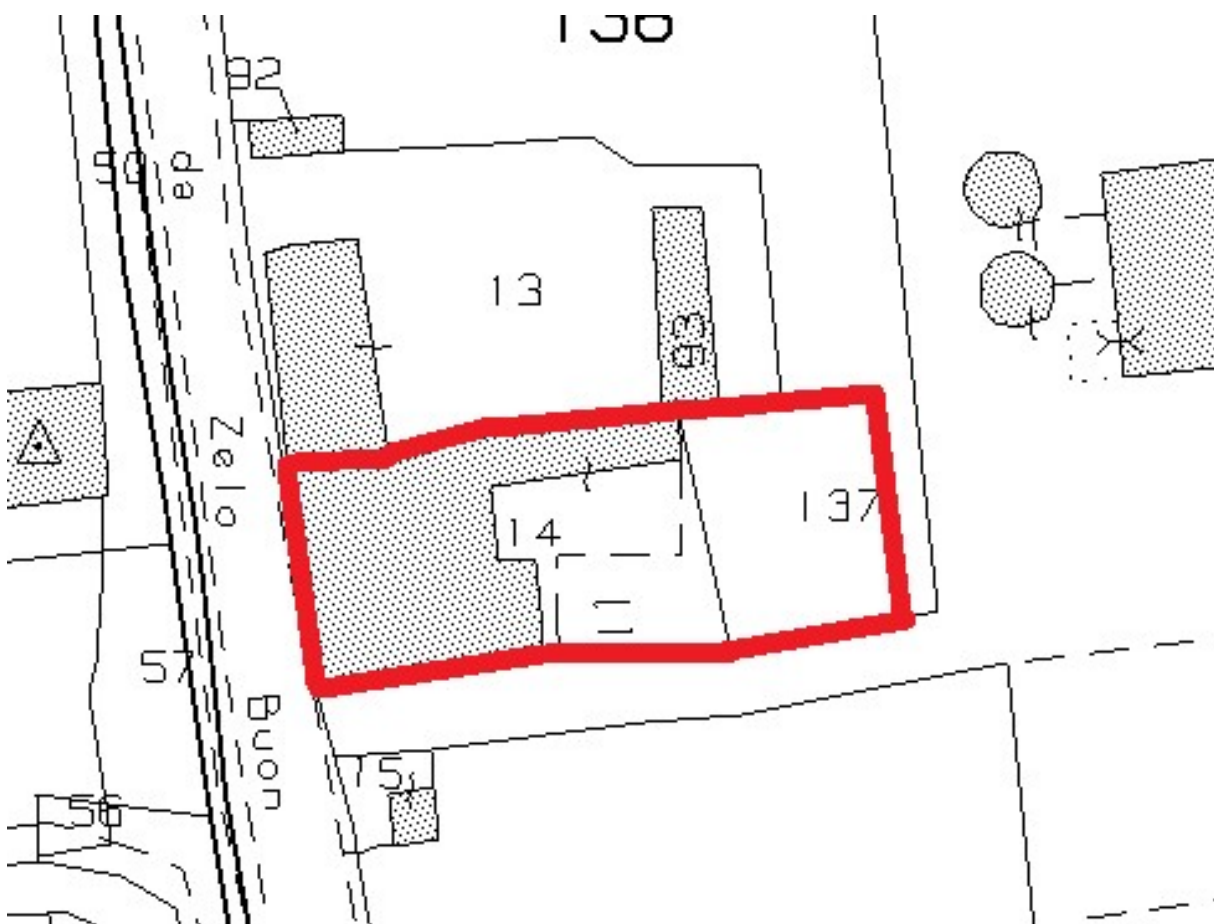
### Identificazione Catastale

Elenco delle particelle catastali al Catasto Terreni e Fabbricati costituenti il Podere, in Comune di Zelo Buon Persico (LO):

Tipo catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Qualità
Terreni	20	14			ENTE URBANO
Fabbricati	20	14	701	C01	
Terreni	20	137			SEMIN. IRR.

L'immobile è costituito da fabbricato con relativa pertinenza (identificato al Fg.20 mappale 14) e giardino (Fg.20 mappale 137, per 214 mq).

Identificazione dell'immobile su base Estratto di Mappa Catastale:



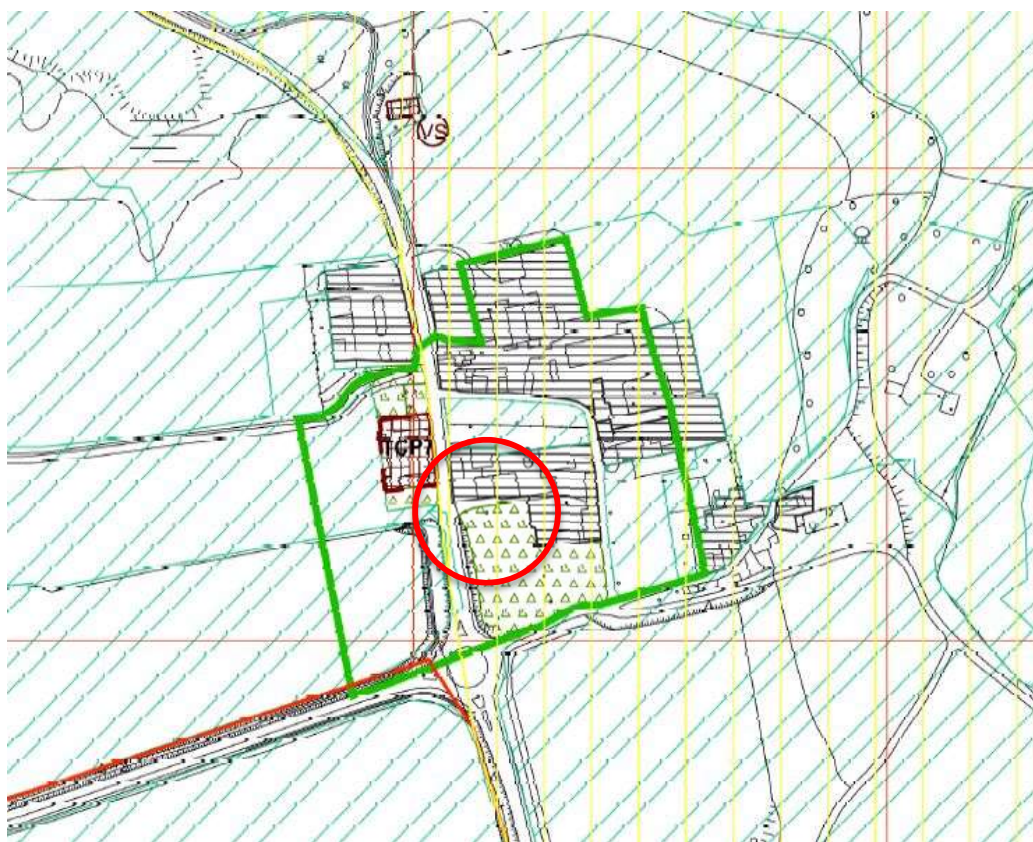


## Inquadramento urbanistico

L'immobile è classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- Zona A – tessuto di valore storico-ambientale (Art. 43.2 A delle NdA del Piano delle Regole);
- Zona IC (Iniziativa Comunale) interna al Parco Adda Sud
- Zona di notevole interesse pubblico (DM 8 gennaio 1970)

Estratto Tav. PR03 di PGT:



	ZONA A_ Tessuto di valore storico-ambientale
	ZONA B1_ Tessuto residenziale consolidato a media densità
	ZONA B2_ Tessuto residenziale di completamento ed espansione
	ZONA B3_ Tessuto residenziale consolidato a bassa densità
	ZONA Verde Privato



### **Vincoli**

L'immobile, di proprietà pubblica e con più di 70 anni, è sottoposto de jure alla tutela di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004.

### **Allegati**

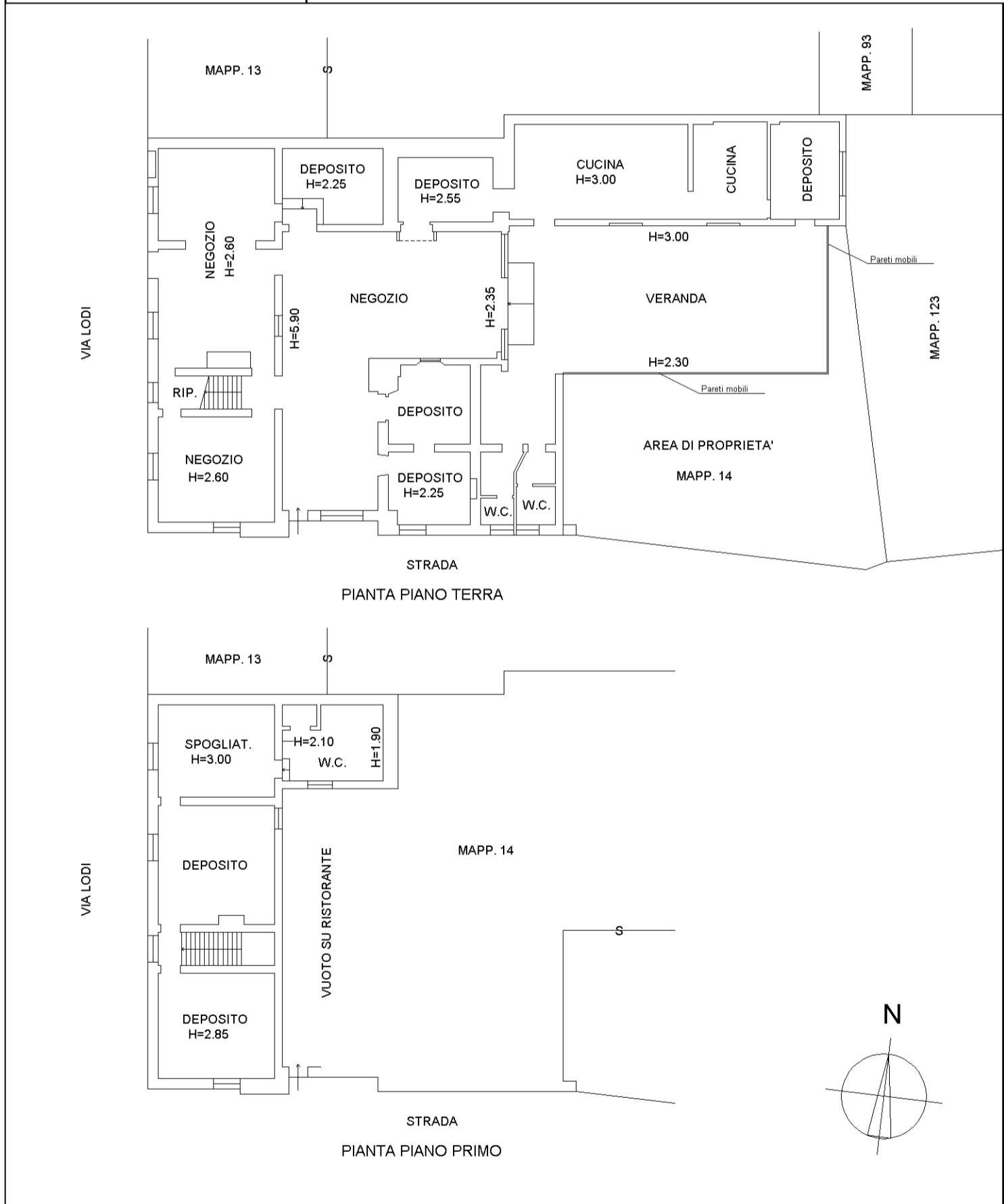
- Scheda catastale al Catasto Fabbricati;
- Visure Catastali;
- Estratto dalle Norme tecniche di attuazione del P.G.T.



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lodi**

Dichiarazione protocollo n. <b>LO0019841</b> del <b>18/09/2018</b>	
Comune di Zelo Buon Persico	
Via Lodi (villa Pompeiana)	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bianchi Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	Prov. Lodi
Particella: 14	N. 555
Subalterno: 701	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di ZELO BUON PERSICO (M158) - < Foglio: 20 - Particella: 14 - Subalterno: 701 > [mapa 01](#)  
VIA LODI n. 17 piano: T-1;

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **ZELO BUON PERSICO (M158) (LO)**

Foglio **20** Particella **14** Subalterno **701**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 5.082,14**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **292 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA LODI n. 17 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **363 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2019 Pratica n. LO0019094 in atti dal 18/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4443.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **ZELO BUON PERSICO (M158) (LO)**

Foglio **20** Particella **14** Subalterno **701**

VARIAZIONE del 17/09/2018 Pratica n. LO0019841 in atti dal 18/09/2018 FUSIONE,AMPLIAMENTO E CAMBIO USO (n. 4167.1/2018)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ZELO BUON PERSICO (M158) (LO)**

Foglio **20** Particella **14**

> **Indirizzo**

VIA LODI n. 17 Piano T-1

VARIAZIONE del 17/09/2018 Pratica n. LO0019841 in atti dal 18/09/2018 FUSIONE,AMPLIAMENTO E CAMBIO USO (n. 4167.1/2018)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 5.082,14  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 292 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2019  
Pratica n. LO0019094 in atti dal 18/09/2019  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4443.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

### > Dati di superficie

Totale: 363 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 17/09/2018 Pratica n. LO0019841 in  
atti dal 18/09/2018 Protocollo NSD n. FUSIONE,  
AMPLIAMENTO E CAMBIO USO (n. 4167.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/09/2018, prot. n. LO0019841

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

#### > 1. FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO (CF 04724150968)

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 25/06/2021 Pubblico ufficiale FERRO  
DEBORA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 5463  
registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A  
TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello  
Unico n. 8565.1/2021 Reparto PI di LODI in atti dal  
08/07/2021

#### > 2. FONDAZIONE PATRIMONIO CA' GRANDA (CF 97700680156)

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ZELO BUON PERSICO (M158) (LO)**

Foglio **20** Particella **137**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,14**

agrario **Euro 2,10**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA73A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **214 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 07/08/2023 Pratica n. LO0046351 in atti dal 07/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3450206.05/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 46351.1/2023)

> **Dati identificativi**

Comune di **ZELO BUON PERSICO (M158) (LO)**

Foglio **20** Particella **137**

FRAZIONAMENTO del 07/08/2023 Pratica n. LO0046351 in atti dal 07/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3450206.05/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 46351.1/2023)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,14**

agrario **Euro 2,10**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA73A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **214 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 07/08/2023 Pratica n. LO0046351 in atti dal 07/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3450206.05/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 46351.1/2023)



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

> **1. FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA  
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO  
(CF 04724150968)**

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto  
1)

1. FRAZIONAMENTO del 07/08/2023 Pratica n.  
LO0046351 in atti dal 07/08/2023 Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.34502-  
06.05/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 46351.1/2023)

> **2. FONDAZIONE PATRIMONIO CA' GRANDA  
(CF 97700680156)**

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) IA73A: Consorzio degli utenti di muzzza - roggia muzzetta - bocca n. 11

## **ART. 43.2 A \_TESSUTO DI VALORE STORICO AMBIENTALE**

### *Definizione*

Rappresenta la “massa critica” del centro storico.

È il costruito storico, che presenta tratti tipici dell’edilizia del centro più antico, anche se privo di connotati unici e particolari artistici di pregio.

Si configura come edificato “diffuso” e comune, del quale è comunque importante conservare la memoria delle caratteristiche peculiari degli edifici e delle spazi aperti e di relazione.

Appartengono ai *Nuclei di antica formazione*.

### *Descrizione*

Sono così definite le parti del territorio nelle quali sono ricompresi agglomerati, edifici, aree e luoghi che, pur non risultando compresi nella cartografia di prima levata dell’Istituto Geografico Militare Italiano, hanno tuttavia una forte valenza storica ed ambientale, contribuendo a dare forma e riconoscibilità ai luoghi della storia e della cultura del paese.

Inoltre, costituendo tessuto connettivo degli agglomerati precedentemente definiti “nuclei di antica formazione”, gli edifici e le aree di questa sottozona contribuiscono a definire l’assetto morfologico del nucleo storico del paese.

Sono comprese nella zona A anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione con le parti edificate, che possono pertanto considerarsi parte integrante delle medesime.

La zona comprende anche edifici ed aree che il Piano dei Servizi computa ai fini della dotazione di aree standard per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali.

Detti edifici ed aree sono in ogni caso assoggettati, ai fini degli interventi ammessi, alla disciplina della Zona A.

Considerate le condizioni di degrado frequentemente in essa riscontrabili, la Zona A viene interamente definita “zona di recupero” ai sensi e per gli effetti dell’articolo 27 e seguenti della legge 05 agosto 1978 n. 457 e art. 17 – 2° comma e successive modifiche ed integrazioni).

### *Obiettivi*

Per tale zona l’obiettivo prevalente perseguito è quello di tutelare, conservare e valorizzare l’impianto urbanistico e gli elementi tipologici, morfologici e stilistici del patrimonio edilizio, che presentano caratteri originari di unitarietà.

### *Destinazione d’uso*

Nella zona sono ammesse la destinazione d’uso “principale” e quelle “compatibili” indicate nella “*tabella di correlazione destinazioni-azzonamento-sensibilità*”.

La medesima tabella indica le destinazioni d’uso non ammesse.

Sono in ogni caso escluse le attività che, a parere dell’ASL e dell’ARPA (per gli aspetti di rispettiva competenza), non risultino compatibili con gli immobili esistenti o previste nelle immediate vicinanze.

### *Modalità di intervento*

Interventi edilizi diretti da effettuarsi mediante titolo abilitativo semplice (*permesso di costruire o titolo equipollente*)

Tutti gli interventi, effettuati all’interno dell’involucro edilizio esistente e perciò non comportanti modifiche al tessuto urbanistico edilizio dei nuclei di antica formazione,

possono essere effettuati mediante intervento edilizio diretto soggetto - secondo le disposizioni vigenti - a *permesso di costruire* o equipollente DIA, SCIA.

#### Piano di recupero o Permesso di costruire convenzionato.

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli interventi edilizi diretti sono subordinati alla stipula di apposite convenzione urbanistica:

- tutti gli interventi non ricadenti nell'ipotesi precedente;
- qualora comportino mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti o di parti di edifici costituenti "unità funzionale", connessi all'effettuazione di opere edilizie, con esclusione di quelle di sola manutenzione ordinaria, nel caso la Sla o la Slp interessata superi i 400 mq;
- qualora, anche senza mutamenti di destinazione d'uso, ma con effettuazione di opere edilizie escluse quelle di sola manutenzione ordinaria, comportino il riutilizzo di edifici esistenti dismessi da almeno cinque anni, nel caso la Sla o la Slp interessata superi i 400 mq;
- qualora si renda necessario l'adeguamento degli spazi pubblici o la dotazione di servizi;
- qualora si tratti di interventi comportanti la suddivisione in lotti di complessi industriali, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente si terrà conto non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto (come risultante dalla domanda di *permesso di costruire* o dalla titolo abilitativo equipollente), ma anche degli interventi effettuati - o anche solo assentiti o denunciati - per lo stesso edificio (o parte di edificio costituente "unità funzionale") negli ultimi tre anni.

#### *Indici e prescrizioni edilizie*

Gli interventi edilizi e urbanistico-edilizi ammessi possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : non superiore all'esistente.

It : non superiore all'esistente.

Sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento subordinato a piano attuativo/convenzione, al fine di evitare incrementi della consistenza volumetrica effettiva dell'edificio, il confronto ai fini urbanistici fra volume dei fabbricati esistenti e volume dei fabbricati in progetto verrà effettuato, applicando le definizioni e gli indici stabiliti dalle presenti norme:

- fabbricati esistenti: verranno considerate le sole parti coperte e chiuse almeno su due lati, al lordo delle murature perimetrali, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura (media ponderata delle altezze).

- fabbricati in progetto: il volume verrà determinato considerando tutte le parti coperte e chiuse almeno su due lati, al lordo delle murature perimetrali, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura. Ne consegue che dovranno essere computati sia i vani considerati ai fini del computo della "Superficie lorda abitabile" (Sla), sia quelli considerati ai fini del computo della "Superficie non abitabile" (Sna), incluse le autorimesse.

Quanto ai fabbricati esistenti, potranno essere presi in considerazione - con entrambi i metodi - solo quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

c) che si tratti di fabbricati in muratura, solidamente e permanentemente ancorati al terreno, con esclusione di manufatti con caratteristiche di provvisorietà quali baracche, box, tettoie in legno, in lamiera e simili;

d) che detti fabbricati siano stati legittimamente realizzati, a seguito di una delle seguenti casistiche:

- siano stati realizzati con regolare provvedimento autorizzativo;
- siano stati realizzati anteriormente alla data del 1° settembre 1967;
- siano stati oggetto di provvedimento di sanatoria.

Il volume dei fabbricati in progetto, determinato con ciascuno dei due metodi, non potrà risultare superiore a quello dei fabbricati preesistenti determinato col corrispondente metodo.

Rc : pari all'esistente, salvo diversa indicazione da dettagliare in sede di pianificazione attuativa.

Dv : pari all'esistente, salvo diversa indicazione da dettagliare in sede di pianificazione attuativa.

Dc : non inferiore all'esistente, salvo diversa indicazione da dettagliare in sede di pianificazione attuativa.

Ds : allineamento sul fronte stradale.

De : non inferiore all'esistente, salvo diversa indicazione da dettagliare in sede di pianificazione attuativa.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi confinanti.

Per "altezza in gronda esistente" si intende l'altezza in gronda della maggioranza degli edifici nel tratto di strada interessato dall'intervento.

H max : non superiore all'esistente, e comunque mai superiore a 11 mt.

Nel caso che l'edificio presenti altezze nette interne inferiori a quelle minime richieste - in relazione alla destinazione d'uso in progetto - per l'agibilità dei locali, è possibile aumentarne l'altezza fino al conseguimento delle altezze minime necessarie, a condizione che l'innalzamento non determini incremento del numero dei piani e non determini una situazione atipica rispetto ai fabbricati adiacenti e circostanti.

Sp : - per la residenza: 0,1 mq per mc.  
- per le attività commerciali al dettaglio ed affini: 0,2 mq per mc.

Tale dotazione di parcheggi al servizio dell'unità immobiliare deve essere garantita per gli interventi soggetti a piano attuativo:

Gli Immobili classificati quali servizi nel piano dei servizi ma ricadenti all'interno del perimetro della zona A+: dovranno, inoltre, essere assoggettati alle norme specifiche ivi previste.

### *Norme particolari di zona*

Norme edilizie particolari.

Nel caso di interventi convenzionati ai sensi dei comma precedenti del presente articolo, si precisa che la cessione di aree per la localizzazione di servizi di competenza del piano verranno cedute in loco ovvero, a richiesta del Comune, potranno essere ceduti nell'ambito del comparto stesso edifici di pari valore.

Per gli edifici di maggiore interesse architettonico-ambientale espressamente individuati nel PGT sono consentite solo operazioni di carattere conservativo, risanamento e adeguamento tecnologico che non ne alterino le caratteristiche edilizie e volumetriche e ne consentano nuove destinazioni d'uso ad essi compatibili.

Nel recupero di edifici rurali situati nei nuclei abitati, ove ciò si renda necessario ai fini di nuove destinazioni compatibili con la zona saranno consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino e sostituzione di alcuni elementi costruttivi e la eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi o impianti, comunque nel rispetto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

In caso di ricostruzione e risanamenti di edifici, potranno essere consentite limitate modifiche del volume preesistente come nel caso di: rapporti di superficie coperta, altezza di un edificio, altezza e numero dei piani, inclinazione delle falde (purché entro il limite massimo di 35°), aggetti, logge e balconi.

Dette modifiche saranno consentite nel rispetto degli indici *I<sub>f</sub>* e *D<sub>i</sub>* di cui sopra e solo in ragione di evidenti miglioramenti estetici e funzionali determinati dalla necessità di arretramenti, di allineamenti, di regolarizzazione della contiguità delle gronde, delle finestrate, dell'apertura dei canali di visuale.

Le superfici scoperte sono di norma inedificabili, a meno che le previsioni di ristrutturazione e risanamento determinino nuove individuazioni di superfici scoperte ottenibili anche mediante pedonalizzazione del piano terreno, nelle previsioni dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionato dovrà essere rispettato l'indice R.C. di cui al punto 2 del presente articolo.

In caso di ricostruzioni o risanamenti, eventuali volumi ricavati per la formazione di spazi pubblici coperti a piano terreno (portici, passaggi pedonali, attrezzature collettive) potranno essere scomputati dalla verifica dei volumi consentiti, qualora ne venga concesso uso pubblico perpetuo.

In tutta la zona A negli interventi di risanamento o di ricostruzione di singoli edifici, sono consentite, previo parere favorevole della competente ASL, soluzioni che prevedano servizi igienici aerati e illuminati artificialmente.

Per interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione contemporanea di più edifici costituiti da più alloggi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, prima di concedere i singoli titoli abilitativi, la preventiva approvazione di un piano attuativo.

Per queste zone si prescrive l'impiego di materiali di tipo tradizionale, recuperando e restaurando in primo luogo gli elementi originali esistenti o riproducibili e con impiego di mattoni a vista o di rivestimenti di facciata con intonaco civile tinteggiato nella gamma delle terre, del rosa antico e grigio; lo zoccolo, se esistente, sarà in cemento martellinato o con strollatura colorata in pasta o in lastre di pietra naturale a taglio di sega o bocciardata o martellinata (beola o serizzo Antigorio); serramenti in legno di forma rettangolare, con persiane scorrevoli o ad ante battenti; vetrine e porte dei negozi in ferro verniciato; gronda in travetti e assito in legno o cemento o pietra con lavorazioni tradizionali; parapetti in ferro tipo ringhiera a bacchette semplici o in ferro battuto lavorato oppure in cemento decorativo tipo eclettico con copertina in pietra; aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, ritmo costante, allineamenti verticali e orizzontali recuperando, se possibile, le soluzioni originarie e le simmetrie; balconi aggettanti con ripiani in lastre di beola o granito o getto sottile di c.a. martellinato, con mensole in granito o c.a. decorativo in stile; porticati e loggiati con colonne tonde o quadre, anche in pietra, e soffitti in vista in legno a cassettoni o intonaco con cornici; androni carrai e porticati con archi a tutto sesto o a sesto ribassato; recupero di presenze o tracce di decorazioni, iscrizioni, affreschi, muri tagliafuoco, colonne, pilastri e simili; portoni di ingresso e portoni carrai su strada ad ante in legno; canali, pluviali e lattonerie in rame; pavimentazione dei cortili non sistemati a verde con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o lastre di beola, autobloccanti, piastrelle o tozzetti di cotto; copertura in coppi, rame e simili; comignoli in mattoni secondo la fattura tradizionale.

Sono esclusi colori dalle tonalità violente o non consoni all'ambiente.

Dovranno altresì essere conservate e restaurate e le esistenti recinzioni tradizionali a corsi in ciottoloni e mattoni a vista.

Il recupero dei rustici deve curare particolarmente a mettere in risalto i pilastri, conservare il ritmo delle campate, le falde spioventi, le capriate e le travature in legno dei tetti.

I nuovi edifici devono avere la tipologia del fabbricato in linea a corpo semplice o doppio con copertura a falde.

In caso di intervento mediante *permesso di costruire* (o equipollente DIA, SCIA) non preceduto da piano attuativo, la relativa domanda (o denuncia) deve essere corredata dagli elaborati di rilievo e di progetto stabiliti nel Regolamento Edilizio.

Documentazione tecnica richiesta per i piani attuativi.

Gli elaborati che devono essere prodotti a corredo di ciascun piano attuativo sono quelli indicati dalle rispettive leggi istitutive e relativi regolamenti attuativi e dal Regolamento Edilizio.

Estensione delle norme della Zona A alle zone omogenee limitrofe.

Per i fabbricati (esistenti o in progetto) ricadenti in zone del presente piano delle regole diverse dalla Zona A+, prospettanti verso strada ed antistanti fabbricati (o aree fabbricabili) posti sul lato opposto della strada e ricadenti in Zona A+, devono essere osservate, qualora più restrittive, le norme vigenti nella Zona A+ stessa concernenti le caratteristiche architettoniche e costruttive di carattere estetico-ambientale.

Autorimesse.

Autorimesse.

Le autorimesse devono essere ricavate, di norma, all'interno degli edifici esistenti o in progetto.

Possono essere realizzati edifici accessori esterni destinati ad autorimessa solo alle seguenti condizioni:

1. sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali autorimesse all'interno degli involucri edilizi esistenti;
2. le autorimesse siano necessarie a servizio di unità funzionali esistenti o in progetto, non ricadenti in ambiti di pianificazione attuativa, per il raggiungimento della dotazione minima di spazi di parcheggio di pertinenza richiesta dalle norme nazionali e regionali vigenti;
3. le stesse non eccedano tale dotazione minima;
4. le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano tali da garantirne l'armonico inserimento nel nucleo di antica formazione (coperture a falda, facciate esterne intonacate e tinteggiate o col medesimo rivestimento di quelle dell'edificio principale, altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50, lattonerie realizzate con materiali e forme idonee, serramenti esterni in legno o in metallo verniciato, ecc.). In particolare devono essere rispettati i criteri generali dettati dalle presenti norme per gli interventi nel nucleo di antica formazione;
5. la realizzazione dei manufatti in parola non dia luogo ad un rapporto di copertura, computato tenendo conto anche degli altri edifici esistenti sul medesimo lotto, superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
6. nel caso i manufatti siano previsti in un cortile composto da diverse proprietà, la richiesta di *permesso di costruire* (o altro titolo previsto da norme vigenti) sia sottoscritta per accettazione da tutti i proprietari interessati;
7. in ogni caso la richiesta di *permesso di costruire* (o altro titolo previsto da norme vigenti) sia accompagnata da un progetto planivolumetrico, anch'esso sottoscritto per accettazione da tutti gli eventuali altri proprietari interessati ed accompagnato da apposita impegnativa sottoscritta da questi ultimi, registrata e trascritta, che stabilisca la posizione, l'estensione ed il sedime da osservare in caso di realizzazione di ulteriori autorimesse nello stesso cortile o nello stesso compendio immobiliare.

Per tali edifici accessori deve essere istituito l'obbligo di asservimento al fabbricato principale, del quale devono costituire pertinenza con la specifica destinazione d'uso di autorimesse.

La realizzazione dei medesimi potrà avvenire anche in deroga all'edificabilità di zona.



### Interventi su edifici a destinazione d'uso non ammessa

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.G.T., possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria.

Essi possono subire, nei modi prescritti dalle presenti norme, mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni d'uso ammesse.

### Giardini e parchi storici

Per i giardini e parchi storici, come individuati nelle tavole del Piano delle Regole, gli interventi dovranno tendere:

- alla conservazione dell'impianto distributivo originario, con l'eliminazione di parti recenti incoerenti col medesimo;
- alla ricostituzione dell'antico impianto, ove sia accertato che quello attuale – o parti dello stesso – sono del tutto estranee all'impianto originario;
- alla conservazione dei manufatti o dei ruderi esistenti, sui quali potranno essere effettuati solo interventi appartenenti alle seguenti categorie:
  - M.O. Manutenzione ordinaria
  - M.S. Manutenzione straordinaria
  - R.R. Restauro e risanamento conservativo
- alla cura delle essenze arboree ed arbustive esistenti e coerenti coi caratteri del giardino o parco;
- alla messa a dimora di essenze arboree ed arbustive coerenti con detti caratteri.

### *Interventi ammissibili*

- Sono da privilegiare interventi organici, su interi edifici e sul sistema di relazione ad essi pertinente.
- Qualunque intervento dovrà ripristinare l'organicità dell'edificato, recuperandone gli aspetti peculiari ed eliminando eventuali superfetazioni e/o aggiunte incoerenti.
- Apparati e strutture dovranno essere simili per aspetto e caratteristiche a quelli della tradizione storica.
- Ogni intervento deve prevedere, attraverso indagini e relazioni, il riconoscimento di eventuali edifici o porzioni di edifici particolarmente importanti, come testimonianza e memoria del costruito esistente, di cui prevedere una conservazione accurata, prevedendo nel progetto globale il suo inserimento organico ed integrato.
- I volumi incoerenti e le superfetazioni (ad esempio: garages, ripostigli, volumi tecnici e wc,...) aggiunti al corpo principale ed in netto contrasto con l'edificato consolidato devono essere abbattuti; tale volume può essere trasferito su edifici di nuova costruzione nello stesso ambito.
- In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi, purché la copertura dell'edificio da realizzare sia allineata ed integrata alle coperture adiacenti.
- Sono ammessi gli interventi sugli immobili e sulle aree già inseriti in Piani Attuativi (di iniziativa privata o pubblica) già adottati e/o approvati.
- Devono essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti.

### *Interventi non ammissibili*

- Interventi che mutino radicalmente il sistema insediativo.
- Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti comportanti la modifica della sagoma del tetto e dell'edificio.

Abaco degli interventi edilizi

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio, o dietro presentazione di un permesso di costruire convenzionato.
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio, o dietro presentazione di un permesso di costruire convenzionato.
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio