



**Comune di Castelbelforte**

Provincia di Mantova

**P.d.R.**

# Piano di Governo del Territorio

- ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -

Data  
DICEMBRE  
2009

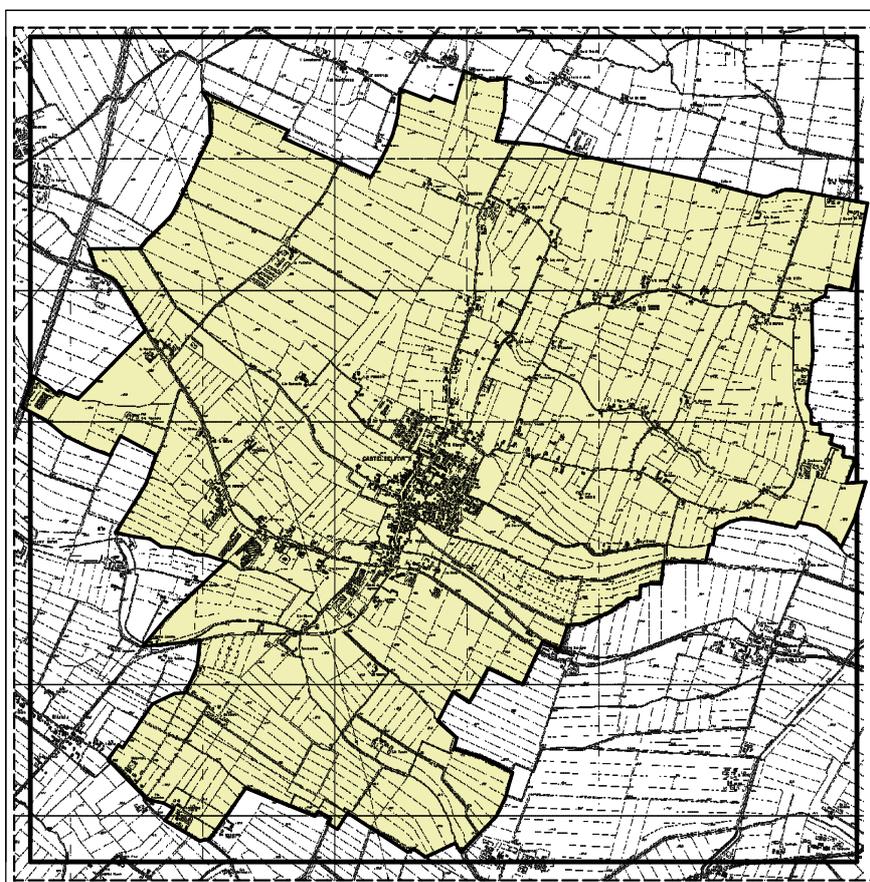
## PIANO DELLE REGOLE

Tav. n°  
**A**

NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE

(MODIFICATO A SEGUITO OSSERVAZIONI)

Scala



**Comune di CASTELBELFORTE :**

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Geom. Fabio Maestrelli

.....

**Progettisti :**

STUDIO TECNICO

Dott. Ing Gianluca Ferrari

Via G. Marangoni n° 7 - MANTOVA - tel. 0376/322148 - fax. 0376/320431

.....

STUDIO TECNICO

Geom. Francesco Rosa

Via Montanara Sud n° 14 - CAMPITELLO di MARCARIA MN - tel. 0376/967062

.....

**PIANO DELLE REGOLE**

**(P.d.R.)**

**Normativa Tecnica**

# I N D I C E

<b>TITOLO I – NORMATIVA GENERALE</b> .....	<b>1</b>
<b>ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>1</b>
<b>ART. 2 - DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 3 - DEROGHE</b> .....	<b>3</b>
<b>ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b> .....	<b>3</b>
<b>ART. 5 - MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE</b> .....	<b>9</b>
<b>ART. 6 - EDIFICABILITA'</b> .....	<b>11</b>
<b>ART. 7 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO – RECINZIONI</b> .....	<b>11</b>
<b>TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE</b> .....	<b>14</b>
<b>ART. 8 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO</b> .....	<b>14</b>
<b>ART. 9 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 10 - TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE</b> .....	<b>23</b>
<b>ART. 11 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITA'</b> .....	<b>26</b>
<b>TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI</b> .....	<b>30</b>
<b>DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b> .....	<b>30</b>
<b>ART. 12 - AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b> ....	<b>30</b>
<b>ART. 13 - ZONA “A” NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PREGIO E         VALORE IN ZONA AGRICOLA</b> .....	<b>30</b>
<b>ART. 14 - ZONE “B”</b> .....	<b>36</b>
<b>ART. 15 - ZONE “C”</b> .....	<b>42</b>
<b>ART. 16 - ZONE “D”</b> .....	<b>45</b>
<b>ART. 17 - ZONE “E” AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA</b> .....	<b>48</b>
<b>ART. 18 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO         GENERALE</b> .....	<b>52</b>
<b>ART. 19 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'</b> .....	<b>55</b>
<b>ART. 20 - AREE E FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>56</b>

<b>ART. 21 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 22 - EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA' DEL PIANO .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 23 - TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 24 - IMMOBILI CONDONATI.....</b>	<b>59</b>

## **TITOLO I – NORMATIVA GENERALE**

### **ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. **Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**
2. Il Piano delle Regole:
  - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
  - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso l'utilizzo di appositi strumenti e studi di settore;
  - e. individua:
    - 1) le aree destinate all'agricoltura;
    - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d. altezze massime e minime;
  - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
  - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;

- h.** requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
- 5.** Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa in caso di discordanze.
- 6.** Indirizzi generali per i PIANI ATTUATIVI degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE:  
Per tutti gli Ambiti di trasformazione sia quelli individuati dal D.d.P. che quelli preordinati dal P.G.T. si prevede una graduale definizione e perfezionamento dei contenuti progettuali e programmatici, attraverso la seguente progressione temporale:
  - a.** assegnazione agli operatori dell'onere di predisporre un pre-progetto di Coordinamento Preliminare delle trasformazioni territoriali;
  - b.** definizione di una proposta iniziale di Piano Attuativo;
  - c.** assunzione di una proposta definitiva di Piano Attuativo in analogia con la documentazione individuata per la programmazione integrata al P.d.R. (Allegato "A" e "B");
  - d.** le opere di urbanizzazione, nonché i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi, saranno eseguiti direttamente dal proponente a propria cura e spese ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 11/09/2008 ed il D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006. I progetti dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti preposti e saranno oggetto di specifico Permesso di Costruire. Per le procedure del bando di appalto il proponente privato dovrà attenersi alla disciplina dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e successivi atti e disposizioni integrative.
- 7.** Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## **ART. 2 - DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI**

I Documenti e le Tavole che configurano il P.d.R. sono costituiti da:

### **- DOCUMENTI -**

**TAV. A –** NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE

**TAV. B –** LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEL  
CENTRO STORICO – NUCLEI ANTICHI E PER GLI  
EDIFICI DI PREGIO/VALORE IN ZONA AGRICOLA

**- ELABORATI GRAFICI -**

**TAV. 1** – ELABORATO D’INSIEME – MODALITA’ D’INTERVENTO      scala 1:5000

**TAV. 2** – AREE E BENI DI PARTICOLARE RILEVANZA, NUCLEI  
DI ANTICA FORMAZIONE – MODALITA’ D’INTERVENTO

**TAV. 2a** – SCHEDE DI RILEVAMENTO CENTRO STORICO  
(ALLEGATO TAV. 2)

**TAV. 3** – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – MODALITA’  
D’INTERVENTO E AZIONI DEL P.G.T. – INDICAZIONI  
PRESCRITTIVE      scala 1:2000

*Tutti gli elaborati relativi al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi, per le parti attinenti contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti Norme.*

**ART. 3 - DEROGHE**

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano delle Regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell’art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

**ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

1. L’utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
  - a. **St – Superficie territoriale:** è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende anche le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell’Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest’ultima, purchè asseverata ai sensi di Legge.
  - b. **Sf – Superficie fondiaria:** è la superficie dell’area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest’ultima, purchè asseverata ai

sensi di Legge.

- c. **Sc – Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max di 1,50 m., le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti almeno su due lati fino ad una profondità max di 3,00 m. e per una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm. 30.
- d. **Slp – Superficie lorda di pavimento:** è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq., delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
- 1) portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
  - 2) portici di uso privato aperti almeno su due lati, la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi 3,00 ml. La superficie complessiva scomputata non deve in ogni caso superare una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;
  - 3) terrazze e balconi;
  - 4) logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di 1,50 ml.; nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiate interamente;
  - 5) superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 5% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche);
  - 6) spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di edifici;
  - 7) sottotetti o porzioni di esse che non presentino altezza media ponderale inferiore a 1,50 ml. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante;
  - 8) strutture prive di opere di fondazione, di pareti, realizzate con strutture leggere al solo scopo ombreggiante o semplice riparo di auto della superficie massima di 12 mq.;
  - 9) spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di 4,00 mq. ed altezza massima di 2,20 ml. al colmo;

10) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio;

11) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli spazi di distribuzione condominiali.

- e. **Ut – Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ( $Ut = Slp/St$ ); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto fra la V o la Slp realizzabili e la Sf ( $Uf = V(o Slp)/Sf$ ); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
- g. **Cf e Ct – Rapporti massimi di copertura** rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
- h. **SU1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria:** comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.
- i. **SU2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.

### 3. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:

- a. **Qz – Quota zero:** è costituita dalla quota media dei marciapiedi stradali antistanti il lotto oggetto di intervento.
- b. **V – Volume:** sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti è determinato dal prodotto delle superfici (Slp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (da intradosso ad intradosso di solaio) cui va aggiunta la cubatura costruita dalla quota del pavimento (+30 cm. dalla quota zero) all'intradosso del soprastante solaio. Inoltre verrà considerato volume quella porzione del sottotetto con un'altezza utile media (ponderale) maggiore a 1,50 ml.

Per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 26 del 20 aprile 1995 integrata dalla L.R. n. 33/2007:

- i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei

limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sul risparmio energetico e per migliorare la qualità sugli edifici.

Al fine di definire l'ambito di applicazione della suddetta norma, si ritiene necessario evidenziare quanto segue:

- 1) la possibilità di scomputo introdotta dall'art. 12 della L.R. 33/2007 si applica dal 01/01/2008 ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di variante del precedente titolo abilitativi, purchè questo sia ancora efficace; ne deriva che, anche qualora un intervento non rientri nell'obbligo di rispettare le prescrizioni della D.G.R. 5018/2007, perché il relativo procedimento è stato avviato prima del 01/01/2008 (data che coincide anche con l'entrata in vigore dei limiti di prestazione energetica previsti dalla deliberazione citata), se l'avente titolo vuole avvalersi dello scomputo previsto dall'art. 2, comma 1 ter, della L.R. 26/1995 deve chiedere una variante in corso d'opera, evidenziando i limiti di prestazione energetica conseguiti;
- 2) qualora il progetto preveda prestazioni energetiche corrispondenti ai requisiti previsti dall'art. 2 comma 1 ter della L.R. 26/1995 pur senza usufruire dei relativi "benefici", sia perché presentato prima del 01/01/2008 sia per scelta del proprietario, la successiva volontà di avvalersi dei suddetti benefici presuppone la modifica del progetto presentato tramite la presentazione di una variante in corso d'opera, possibilità che, ovviamente, è preclusa qualora sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori;
- 3) la determinazione degli abitanti insediabili e, conseguentemente, delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in base al Piano dei Servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005 o, in sua assenza, alle previsioni del D.M. 1444/1968 e s.m.i., è basata, di norma, sulla superficie lorda di piano o sul volume lordo. Pertanto, la possibilità di scomputo prevista dall'art. 12 della L.R. 33/2007 implica che la superficie e la volumetria di riferimento su cui calcolare gli abitanti insediabili nell'edificio nuovo o ristrutturato, sia calcolata al netto dei muri perimetrali e dei solai che costituiscono l'involucro esterno;
- 4) lo scomputo della superficie lorda di pavimento e dei volumi si riflette sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, essendo questi determinati, sia per gli edifici residenziali sia per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, turistici, ecc. sulla base di misure lorde (art. 44 commi 5 e 6 della L.R. 12/95). Diversamente, lo scomputo dell'involucro esterno previsto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 non incide sulla determinazione del contributo sul costo di costruzione, essendo questo basato, di norma, sulla superficie utile (D.M. 10/05/1977);

- 5) lo scomputo introdotto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 costituisce una misura premiale da calcolare facendo riferimento puntuale al dettato della norma stessa, senza presupporre un parallelismo con la metodologia di calcolo prevista dalla D.G.R. 5018/2007 e s.m.i. Ne deriva che lo scomputo in questione si applica ai "muri perimetrali" nonché ai solai che costituiscono "l'involucro esterno" e, pertanto, occorre fare riferimento alla parte di costruzione che confina con l'esterno o con un altro edificio, restando escluse le parti che confinano con il vano scala o altri locali non riscaldati dello stesso edificio, in quanto delimitano l'unità immobiliare, non la "costruzione";
- 6) per calcolare lo scomputo relativo agli edifici esistenti, occorre tener presente che l'art. 2, comma 3 della L.R. 26/1995 non è stato modificato dall'art. 12 della L.R. 33/2007 e, pertanto, le sue previsioni restano tutt'ora valide, fermo restando che lo spessore aggiunto ai muri perimetrali e ai solai non deve essere considerato come incremento volumetrico e, quindi, non riduce le eventuali possibilità di ampliamento dell'edificio. Diverso è il caso degli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione, in quanto la volumetria del nuovo edificio potrà essere calcolata al netto dello spessore dei muri perimetrali e dai solai che costituiscono l'involucro esterno;
- 7) in relazione agli adempimenti e ai requisiti necessari per certificare la riduzione stabilita, si ricorda che la D.G.R. 5018/2007 fa riferimento a due ipotesi:
  - edificio di nuova costruzione, per il quale occorre rispettare il limite di fabbisogno di energia primaria;
  - intervento parziale, per il quale occorre rispettare i limiti di trasmittanza relativi alla componente edilizia oggetto di intervento.

Nel primo caso, il rispetto dei limiti regionali è verificato, in fase di presentazione del progetto, mediante la relazione prevista dall'art. 28 della L. 10/91, redatta secondo lo schema allegato alla D.G.R. 5018/2007 e successive modifiche (punto 9.2. della D.G.R. citata). La prestazione energetica indicata può subire variazioni in relazione alle modifiche apportate al progetto (modifiche che dovranno essere oggetto di una specifica variante approvata dal Comune). In ogni caso, al termine dei lavori dovrà essere consegnata la certificazione energetica, sottoscritta dal certificatore accreditato, e ciò consentirà di verificare se l'edificio corrisponde all'ultimo progetto approvato dal Comune. Pertanto, l'ammissibilità dei benefici previsti dall'art. 2, comma 1 ter della L.R. 26/1995 così come di altri benefici riconosciuti dal Comune per effetto delle proprie norme regolamentari; dovrà essere verificata e confermata anche a fine lavori. In caso di discordanza tra il fabbisogno energetico dichiarato nella relazione ex-art. 28 L. 10/91 e quello successivamente certificato, il Comune dovrà provvedere a revocare i benefici concessi e, ove ricorrano i presupposti, a sanzionare l'abuso edilizio verificatosi. In caso di interventi parziali, soggetti al rispetto dei soli limiti di trasmittanza termica, il Progettista dovrà comunque dimostrare, mediante una relazione tecnica corredata

da certificazioni relative ai materiali utilizzati, le prestazioni energetiche della componente costruttiva su cui si interviene. Anche in questo caso, la dichiarazione di fine lavori, sottoscritta dal Progettista/Direttore dei Lavori, dovrà dar conto della conformità delle opere al progetto e del conseguente rispetto dei limiti di trasmittanza previsti;

- 8) la relazione di cui comma 4 dell'art. 2 della L.R. 26/1995 comprende la relazione tecnica di cui al punto precedente (punto 7, ultimo capoverso), mentre nel caso di un intervento edilizio soggetto alla certificazione, tale relazione è sostituita dalla relazione ex-art. 28 della L. 10/91 (redatta come da allegato B alla D.G.R. 5018 e s.m.i.).

## 9) **DISCIPLINA DELL'INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11, 5° comma, della L.R. 12/2005, si ritiene di orientare la disciplina verso due distinte fattispecie:

- quelle degli interventi di riqualificazione urbana mediante permesso di costruire convenzionato o pianificazione attuativa (P.R. o P.I.I.);
  - quelle degli interventi di nuova costruzione sottoposti a pianificazione attuativa.
- Nel caso di interventi di riqualificazione urbana sono previsti due possibili parametri di incentivazione non superiori al 5% della volumetria ammessa in deroga al parametro della zona interessata:
- nel caso si negozino rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati;
  - qualora si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore o aggiuntiva a quanto già previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale;
  - nel caso invece di interventi di nuova costruzione, sottoposti a pianificazione attuativa, è applicabile il solo parametro non superiore all'8% nel caso si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore ed aggiuntiva a quanto previsto dalla normativa nazionale, regionale, provinciale e la contestuale dimostrazione, stabilita in convenzione, di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi;
  - gli incentivi urbanistici possono essere riconosciuti solo con la piena e contestuale dimostrazione in convenzione, di ambedue i requisiti, sia quello progettuale finalizzato al risparmio energetico che quello relativo ai benefici pubblici aggiuntivi.

c. **H – Altezza massima:** è la misura intercorrente tra la quota zero (Qz) e:

- 1) nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta maggiore a 2,40 ml.);
- 2) nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di

copertura;

- d. **Dss.Dsc.Dsp. – Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp)**: sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 5.
- e. **Af – Area filtrante**: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In Ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- f. **Pn – Indice di piantumazione di aree scoperte**: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- g. **Parcheggi Privati**: negli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione o di ristrutturazione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 6. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

## **ART. 5 - MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE**

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera d.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc sulla normale alla linea di confine nella proiezione orizzontale; Dsp nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli.
3. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

- a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
  - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a 2,70 ml. e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura registrata e trascritta fra i proprietari confinanti;
  - c. vengono presentati progetti unitari.
4. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
5. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dal Codice Civile dalla normativa nazionale e regionale vigente.
6. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di 2 ml.), nel rispetto delle altezze d'ambito.
7. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a 1,50 ml., nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a 0,50 ml. e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
8. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

9. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

## **ART. 6 - EDIFICABILITA'**

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
- a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
  - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.  
Le modalità di esecuzione dovranno avvenire in conformità alle disposizioni contenute nei D.Lgs. n. 152 del 11/09/2008 e n. 163 del 12/04/2006, recanti principi e disposizioni sui contratti pubblici.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.  
E' ammesso il trasferimento di volume tra Zone omogenee.

## **ART. 7 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO – RECINZIONI**

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla Legge n. 122/98, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:
- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Residenza  | 1 mq. ogni 10 mc.                  |
| - Attrezzature ricettive                               | 1 posto auto ogni 2 posti-letto    |
| - Attività per la ristorazione                         | 1 posto auto ogni 4 posti a sedere |
| - Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero | 1 posto auto ogni 10 mq. di SIp    |
| - Attività direzionali e commerciali, banche           | 1 posto auto ogni 20 mq. di SIp    |

- Attività industriali e artigianali

1 mq. ogni 50 mq. di Slp

2. Nei complessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista.
3. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di 12,50 mq., risultante dalle dimensioni minime di m. 5x2,50.
4. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

5. Le recinzioni tra le varie proprietà dovranno avere caratteristiche (dimensioni, materiali di costruzione, tipo, ecc.) in armonia con il carattere dell'isolato e delle costruzioni. L'altezza massima consentita per le recinzioni è di 2,00 ml., con possibilità di una muretta di base cieca dell'altezza max di 1,60 m. misurati dalla quota marciapiede.

Nella Zona "A" di norma non sono ammesse nuove recinzioni tra le singole proprietà ad eccezione di ripristini di preesistenze o se previste in Piani d'Intervento Preventivo, in tutte le altre Zone, le recinzioni dovranno essere "a giorno" o "trasparenti".

Le recinzioni potranno essere preferibilmente in metallo o legno e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe.

Le reti metalliche plastificate sono ammesse solo sui confini tra privati.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in cemento prefabbricate cieche, consentite solo nelle Zone "D" purchè non prospicienti spazi pubblici.

Sul fronte verso gli spazi pubblici è fatto divieto di mettere a dimora siepi e/o cespugli aventi altezze superiori a quanto previsto per le recinzioni, ad una distanza inferiore a 1,50 ml. dalla recinzione stessa.

In prossimità degli incroci le recinzioni dovranno essere opportunamente smussate a seconda dell'ampiezza delle strade e dell'incrocio stesso, per garantire un grado di visibilità come previsto dall'art. 18 del D.Lgs. 30/04/92 n. 285 "Codice della Strada".

La Commissione Edilizia e/o l'Ufficio Tecnico potranno imporre raggi di curvatura maggiori rispetto a quelli proposti se questi non vengono ritenuti adeguati al tipo di viabilità.

Nelle Zone agricole è consentita la costruzione di recinzioni solo con siepi a verde e con specie tipiche della zona, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti edilizi agricoli per le quali è comunque richiesta l'autorizzazione edilizia. Sul fronte verso gli spazi pubblici è fatto divieto di mettere a dimora siepi e/o cespugli aventi altezze superiori a quanto previsto per le recinzioni.

Nelle Zone "E" sono ammesse recinzioni trasparenti purchè oscurate sempre da siepi a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove riterrà opportuno per motivi estetici, funzionali,

igienico-ambientali, di sicurezza e pubblica utilità, potrà autorizzare o imporre la realizzazione di recinzioni in deroga alle altezze e ai materiali sopraindicati.

E' ammessa la costruzione di pensiline per le coperture di accessi pedonali e carrai, purchè tali strutture rispettino le seguenti caratteristiche:

- superficie della proiezione in pianta dell'ingombro massimo della copertura uguale o inferiore a mq. 9,00 (comprensiva di passo carraio e pedonale);
- altezza massima da misurare nel punto più alto della copertura pari a ml. 2,50;
- la pensilina dovrà essere realizzata completamente sulla proprietà privata, senza alcuna occupazione di spazio pubblico.

## **TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE**

### **ART. 8 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.  
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
  - a. per tutti gli edifici che vengono adibiti a sede di esercizi commerciali ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
  - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq.;
  - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico-ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
3. Per il soddisfacimento dei parcheggi di cui ai precedenti punti dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuita alla precedente destinazione.
4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
  - a. **R – RESIDENZIALE** (settore abitativo)  
**R<sub>1</sub> – Abitazioni**  
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
    - sottotetti accessibili
    - tavernette
    - cantinole
    - scale e locali comuni**R<sub>2</sub> – Attrezzature al servizio delle abitazioni**  
Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.
  - b. **A – AGRICOLA** (settore primario)  
Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla

silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

**A<sub>1</sub> – Stalle**

Per le stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale.

**A<sub>2</sub> – Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli**

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

**A<sub>3</sub> – Serre**

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

**A<sub>4</sub> – Magazzini e silos**

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

**A<sub>5</sub> – Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura** e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

**A<sub>6</sub> – Impianti e attrezzature agrituristiche**, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali normate da specifica legislazione regionale.

**c. P – PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

**P<sub>1</sub> – Industriale**

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

**P<sub>2</sub> – Artigianale**

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

**P<sub>2.1</sub> – Artigianato di produzione**

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati.

**P<sub>2.2</sub> – Artigianato di servizio**

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di servizi necessari a altre funzioni ma soprattutto connessi alla cura della persona e dei beni di uso personale, nonché alla manutenzione della casa e degli edifici produttivi.

### **P<sub>3</sub> – Depositi a cielo aperto**

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

## **d. T – TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA (settore terziario)**

### **T<sub>1</sub> – Uffici e studi professionali**

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

### **T<sub>2</sub> – Complessi terziari e direzionali**

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale ogni attività connessa alla vendita di merci o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

### **T<sub>3</sub> – Commercio in esercizi di vicinato**

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentari al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq. oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

### **T<sub>4</sub> – Commercio in medie strutture**

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 600 mq.

### **T<sub>5</sub> – Commercio in grandi strutture**

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 600 mq.

### **T<sub>6</sub> – Centro commerciale**

S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti non superiore a 600 mq.

### **T<sub>7</sub> – Commercio all'ingrosso**

S'intendono magazzini depositi nei settori alimentari ed extra-alimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

### **T<sub>8</sub> – Turistico ricettiva**

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

### **T<sub>9</sub> – Turistico ricettiva all'aria aperta**

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

### **T<sub>10</sub> – Esercizi pubblici**

S'intendono gli spazi destinati al ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto di magazzino e gli spazi tecnici.

### **T<sub>10</sub> – Esercizi di centri e servizi di telefonia in sede fissa**

## **e. IP – INTERESSE PUBBLICO**

### **IP<sub>1</sub> – Terziario specialistico e dei servizi**

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

### **IP<sub>2</sub> – Attrezzature per l'istruzione**

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

### **IP<sub>3</sub> – Attrezzature per lo spettacolo**

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

### **IP<sub>4</sub> – Attrezzature culturali**

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

### **IP<sub>5</sub> – Attrezzature sociali e assistenziali**

E' l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

### **IP<sub>6</sub> – Sedi istituzionali e amministrative**

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari,

giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

#### **IP<sub>7</sub> – Attrezzature d'interesse comune e civili e religiose**

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

#### **IP<sub>8</sub> – Attrezzature per il verde**

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

#### **IP<sub>9</sub> – Attrezzature per lo sport**

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

#### **IP<sub>10</sub> – Attrezzature per la sicurezza**

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

#### **IP<sub>11</sub> – Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. Destinazione principale: **R – Residenziale**

Destinazioni complementari/compatibili:

**P<sub>2.2</sub>** – Artigianato di servizio, **T<sub>1</sub>** - Uffici e studi professionali, **T<sub>3</sub>** – Commercio in esercizi di vicinato, **T<sub>8</sub>** – Turistico-ricettivo, **T<sub>10</sub>** – Esercizi pubblici, **IP** – Interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti **b**, **c**, **d**, **e**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: **P – Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** – Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% della SIp complessiva con il limite di 240 mq., **T<sub>1</sub>** – Direzionale Uffici e studi professionali, **T<sub>3</sub>** – Commercio in esercizi di vicinato, **T<sub>4</sub>** – Commercio in medie strutture, **T<sub>8</sub>** – Turistico ricettiva.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto **a** ed ai successivi punti **c**, **d**, **e**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: **T – Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** – Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% dell'SIp complessiva con il limite di 240 mq., **P<sub>2</sub>** – Artigianale, **IP** – Interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a** e **b** ed ai successivi punti **d** ed **e** ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: **A – Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** – Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a**, **b**, **c** ed al successivo punto **e** ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: **IP – Interesse pubblico**

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** – Abitazioni di servizio.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a**, **b**, **c**, **d**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

## **ART. 9 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE**

### **1. Ambito di applicazione e definizioni:**

- a.** Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.
- b.** Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c.** La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della Slp per la quota di superficie non superiore a mq. 2500 e nella misura di 1/4 della Slp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
- d.** L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
- e.** Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizio di vicinato	ESV	Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq.
Medie strutture di vendita	MSV	Superficie di vendita da 151 a 600 mq.
Grande struttura di vendita	GSV	Superficie di vendita fino a 600 mq.
		Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche

Centro commerciale	CC	composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti. La somma di tali superfici di vendita non può superare i 600 mq.
--------------------	----	---

- f.** Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

## 2. Correlazione dei procedimenti

- a.** Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

**b.** Apertura di un esercizio di vicinato

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

**c.** Apertura di una media struttura di vendita

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex-art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

- d.** Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

- e.** Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla

competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

- f.** La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

### **3. Insediamento di attività commerciali**

- a.** Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (ESV), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b.** In tutto il Territorio Comunale, ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MSV) con tipologia non alimentare.
- c.** All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia non alimentare.
- d.** Non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (GSV) maggiori di 600 mq.
- e.** Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale nel rispetto delle superfici di vendita di cui al punto "c" dell'art. 9.
- f.** L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (ESV) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standards a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.
- g.** Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

### **4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale**

- a.** In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza

dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

- b. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- c. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che ivi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

## 5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).

### a. Medie strutture di vendita (MSV)

Lo standard minimo è pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.

- b. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
- c. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

## ART. 10 - TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

### 1. La valutazione ambientale dei progetti

- a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela

dei beni paesaggistici di cui alla D.G.R. 15 marzo 2006 n. 8/2121.

- b.** Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.  
Al fine della determinazione complessiva della compatibilità paesistica si dovrà fare riferimento anche alla Tav. N. 3 della V.A.S.

## **2. La tutela e lo sviluppo del verde**

- a.** Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenza a verde, purchè nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

- b.** Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 150 mq. di St
- Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 150 mq. di St

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi ed elementi isolati in rapporto ai fabbricati ed alle angolazioni di visuale.

- c.** Al fine di favorire attività che possono contribuire al mantenimento di aree a verde ed alla salvaguardia dell'ambiente naturale, è consentita l'installazione di manufatti leggeri (depositi e simili) a servizio del fondo pertinenziale di abitazioni esistenti, nei limiti di uno per proprietà immobiliare.

Detti manufatti non sono soggetti ad Atti abilitativi a condizione che non eccedano la superficie coperta di mq. 4 e non superino l'altezza di m. 2,20 all'intradosso della soletta di copertura.

Devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

### **3. Sensibilità paesaggistica del territorio**

La lettura d'insieme del territorio effettuata per la redazione della tavola paesistica e relazione, al quale si rimanda per un discorso più approfondito, ha consentito di attribuire come sintesi finale, una specifica classe di sensibilità paesistica a tutto il territorio.

Il grado di sensibilità attribuito, pur tenendo conto dei valori distintivi dei paesaggi analizzati e delle relative componenti che li sostanziano e li costituiscono, è stato applicato al territorio, in modo trasversale rispetto ai perimetri assegnati alle strutture del paesaggio.

Le Classi di sensibilità assegnate al territorio con riferimento alla V.A.S. Tav. 3 e al D.d.P. Tav. 4.2 sono:

- Classe 1*                      *Sensibilità paesistica bassa*  
L'intero tessuto urbano consolidato e quello artigianale –commerciale.
- Classe 2*                      *Sensibilità paesistica media*  
Tutto l'ambito di paesaggio agricolo individuato destinato ad attività produttiva è privo di una forte identità e qualità paesistico ambientale, poiché non sono riconoscibili specifici orizzonti di alto valore boscale, ma si configura con carattere e visibilità omogenea nell'immagine agricola tipica della pianura mantovana.
- Classe 3*                      *Sensibilità paesistica alta*  
Sistema di biodiversità delle RISAIE.  
Suoli e sistema di coltura delle RISAIE.  
Tali aree possono essere individuate con un ulteriore marcato riconoscimento di pregio e di potenziale ricchezza di biodiversità, legata ai fenomeni della coltivazione agraria del riso, che presuppone una ciclica variazione ed alternanza delle condizioni di uso del suolo, tale da comportare modifiche nella percezione del paesaggio, di attrattiva della avifauna e di conservazione di uno specifico habitat.

### **4. Interesse archeologico del territorio**

Il "Centro Storico" ed alcune zone del territorio comunale, sono di interesse archeologico. In tali zone, attraverso il presente P.d.R., ogni intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti movimenti di terra, scavi o modifica alla attuale condizione dei suoli (fossi, canali, strade di campagna, servizi a rete in sottosuolo, ecc.) dovrà essere comunicato alla locale Soprintendenza Archeologica per l'ottenimento del relativo Nulla-Osta ai lavori.

## **ART. 11 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITA'**

Nell'ambito del territorio comunale si sono individuati terreni riferibili alle Classi 2 e 3; la Classe 2, inoltre, è stata suddivisa nelle sottoclassi a e b.

In linea di principio, ai depositi del livello fondamentale della pianura si è attribuita la Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni): in questo contesto l'assegnazione della sottoclasse b, meno favorevole alle azioni antropiche, è stata riservata a quei settori connotati da una successione stratigrafica prevalentemente argilloso-limosa, ovvero definiti a potenziale rischio idraulico dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### **AREE RICADENTI IN SECONDA CLASSE DI FATTIBILITA'**

Il territorio ricadente in questa Classe (2a - 2b) presenta delle ridotte condizioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni; gran parte del territorio comunale ricade in questa classe.

A causa delle limitazioni riscontrate, si dovranno realizzare approfondimenti di carattere geologico-geotecnico o idrogeologico come di seguito riportato.

#### **Sottoclasse 2a**

*In fase di progettazione definitiva, sia di opere pubbliche sia private, andranno approfondite le conoscenze, idrogeologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, con indagini geognostiche puntuali (sondaggi diretti, prove penetrometriche, analisi di laboratorio) al fine di verificare:*

- l'ottimale quota di imposta delle fondazioni;
- la definizione esatta dei cedimenti assoluti e differenziali;
- la scelta del carico unitario ammissibile da assegnare al terreno;
- la profondità della falda, in quanto in alcune aree viene intercettata alla profondità di -1,5 m., mentre in altre a -1,8 m. dal p.c.; pertanto, si rende necessario, per la realizzazione di nuove strutture, la verifica della massima escursione della falda.

#### **Sottoclasse 2b**

Anche per la sottoclasse 2b si rende indispensabile l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi al fine di verificare:

- la profondità della falda, in quanto viene intercettata alla profondità di -1,2 m. dal p.c.; pertanto, si rende necessario, per la realizzazione di nuove strutture, la verifica della massima escursione della falda;
- la definizione esatta sia dei cedimenti assoluti e differenziali sia del carico ammissibile, per la presenza di terreni coesivi (argillo-limosi).

Se le fondazioni relative alle nuove strutture dovessero trovarsi in falda, a seguito di confronti

con le fluttuazioni della falda, dovrà essere garantita la tutela della stessa, da ogni rischio di contaminazione sia in fase di realizzazione dell'opera che successivamente con una indagine idrogeologica ad hoc, così come richiesto dalla normativa vigente.

Le opere che non prevedono studi di carattere geologico sono solo gli interventi di cui alla Legge 5 agosto 1978 – n. 457, art. 31 – lettere a), b) e c).

Data la pericolosità sismica locale, l'intero territorio comunale individuato con la lettera Z4a, è da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22/12/05, **per le aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti**, come indicato dal d.d.u.o. del 21 novembre 2003 n. 19904. Tale approfondimento dovrà verificare il fattore di amplificazione (Fa), qualora tale valore calcolato sia maggiore del valore soglia comunale si dovrà procedere al 3° livello di approfondimento, se invece rimane sotto soglia dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14 gennaio 2008.

Il 3° livello è obbligatorio nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

### **AREE RICADENTI IN TERZA CLASSE DI FATTIBILITÀ**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. In questa classe ricadono le aree con problemi idraulici.

In queste aree ogni nuova edificazione dovrà essere accompagnata da uno studio geologico che verifichi la compatibilità dell'intervento con la situazione idraulica-idrogeologica dell'area. Si richiede la predisposizione di uno specifico studio volto a definire le misure da attuarsi, preventivamente all'edificazione per la mitigazione del rischio idraulico.

In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio *per poter procedere o meno all'edificazione*. In queste aree si sconsiglia la realizzazione di strutture con locali interrati. Inoltre, in queste aree sono vietate:

- ❑ lo stoccaggio di materiale potenzialmente inquinante il suolo e la falda;
- ❑ gli insediamenti produttivi che in qualsiasi modo possano influire negativamente sui caratteri della falda e del suolo, mediante lo stoccaggio di materiale pericoloso;
- ❑ l'accumulo stabile di letame sul terreno senza alcuna protezione.

Le reti fognarie dovranno essere a completa tenuta. Per le aree agricole lo spandimento dei liquami deve poter rientrare nei valori minimi di legge (D.Lgs. 152/2006), mentre per le aree

vulnerabili ai nitrati vanno rispettate le specifiche contenute nella D.G.R. 11 ottobre n. 8/3297 e D.G.R. 7 novembre n. 8/3439.

*Tali aree sono soggette, in fase di progettazione definitiva, così come previsto dalla normativa vigente, all'applicazione del D.M. 14 gennaio 2008.*

*Le opere che non prevedono studi geologici sono solo gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978 – n. 457, art. 31 – lettere a), b) e c).*

Anche le aree ricadenti in terza classe di fattibilità sono da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22/12/05, **per i soli siti che saranno interessati dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti**, come indicato dal d.d.u.o. del 21 novembre 2003 n. 19904. Tale approfondimento dovrà verificare il fattore di amplificazione (Fa), qualora tale valore calcolato sia maggiore del valore soglia comunale si dovrà procedere al 3° livello di approfondimento, se invece rimane sotto soglia dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14/09/2005 e D.M. 14 gennaio 2008.

Il 3° livello è obbligatorio nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

#### **R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904**

Per la costruzione di edifici è previsto l'arretramento di m. 10,00 dal ciglio o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua di competenza del Consorzio, dovendo lasciare libero il transito per gli interventi di manutenzione. Al riguardo il Consorzio può valutare di volta in volta la possibilità di concedere deroga per l'edificazione sino alla distanza di m. 5,00.

#### **D.Lgs. 152/2006**

E' vietata la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità (art. 115).

#### **D.G. Regione Lombardia 7/7868 del 25/01/2002 e s.m.i.**

I limiti di accettabilità per scarichi in corsi d'acqua sono i seguenti:

- 20 l/sec. per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali;
- 40 l/sec. per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

### **Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 3**

Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie.

### **Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 4**

Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne.

## **SCARICO ACQUE PIOVANE**

Per quanto attiene gli scarichi delle acque piovane nei corpi idrici superficiali, ivi compresi gli scarichi di altra natura che vengano convogliati come acque bianche, i comparti relativi agli ambiti di trasformazione devono prevedere sistemi di modulazione delle portate in modo da rispettare i criteri indicati dalla Regione Lombardia.

In base ai dati storici di pioggia della zona di Mantova, i parametri di calcolo da considerare restano così definiti:

- portata dello scarico finale	l/sec.ha	20
- durata della pioggia	ore	1
- tempo di ritorno	anni	10
- coefficiente udometrico	l/sec.ha	100

L'acqua eccedente la portata direttamente scaricabile in corpi idrici superficiali, che deve essere verificata dal Consorzio caso per caso in funzione delle caratteristiche del corpo recettore, va raccolta in vasche di laminazione od in aree appositamente attrezzate ad esondazione controllata, da individuare nell'ambito delle superfici da destinare a verde all'interno del comparto od anche esterne, ma funzionalmente connesse allo stesso.

Per il calcolo della portata scaricabile in corpi idrici superficiali e per il dimensionamento delle vasche di laminazione è stato predisposto uno schema costruttivo ed un foglio di calcolo in formato "excel" che può essere richiesto al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo all'indirizzo e-mail: [info@fossadipozzolo.it](mailto:info@fossadipozzolo.it)

Nei casi di scarsa permeabilità del terreno, potrà essere prevista una pompa di svuotamento della vasca di laminazione che utilizzi a fine pioggia lo stesso tubo di scarico, così che sia sempre rispettato il parametro di deflusso prefissato.

Tutte le nuove lottizzazioni che recapitano acque piovane in corpo idrico superficiale devono uniformarsi alle sopraindicate prescrizioni secondo le modalità che saranno concordate con il Consorzio.

I progetti di lottizzazione dovranno sempre ottenere il preventivo nulla osta idraulico del Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo e dovranno contenere l'analisi di tutti gli scarichi delle acque piovane relativi all'intera superficie d'intervento.

### **TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **ART. 12 - AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 13 - 15 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale e si strutturano in continuità con l'impianto urbanistico già determinato dagli strumenti precedenti. Le presenti Norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni previste nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione contenuta nella normativa del Documento di Piano.
  - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
  - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

#### **ART. 13 - ZONA "A" NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN ZONA AGRICOLA**

Individua prevalentemente il vecchio nucleo abitato del capoluogo, per la maggior parte individuato nelle vecchie mappe del Catasto Teresiano e Lombardo-Veneto derivate dal P.R.G. vigente.

Il nucleo urbano, pur ripetendo abbastanza fedelmente l'originario tessuto urbano, ha risentito nel corso dei secoli, di numerosi interventi che hanno, in parte, modificato il patrimonio edilizio.

Gli edifici sono disposti a cortina sulla centrale Via Roma; sul loro retro sorgono altri edifici, costruiti in tempi successivi e privi di ogni caratteristica particolare.

Per quanto sopra si possono individuare quattro gruppi di edifici:

- a) Edifici di interesse storico;
- b) Edifici con vincolo di cortina;

- c) Edifici di pregio e valore in Zona agricola o nel centro abitato;
- d) Edifici di minore importanza.

Tutti i gruppi di edifici sono concentrati nel centro storico, in Zona agricola e sono stati individuati come Zona "A" nelle Tavv. 1 – 2 – 3 del P.d.R.

**Edifici del gruppo a):** edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 e che sono sottoposti alla procedura abilitativa contemplata nel D.Lgs. 42/2004 stesso.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il restauro delle strutture portanti orizzontali, e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;
- b) il ripristino dell'impianto funzionale ed organizzativo originale;
- c) la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, parchi, giardini, ecc.);
- d) la ricostruzione di parti delle strutture potrà essere eseguita nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, rispettando i seguenti elementi:
  - tetto con ripristino del manto di copertura in coppi;
  - scale, nel rispetto sia dell'ubicazione che della funzionalità;
  - solai in legno ed a volto dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione che l'impiego di materiali estranei alla tecnica dell'epoca sia accuratamente occultato od armonizzato con l'originale struttura;
- e) in caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originario che non ne abbia ripreso l'andamento filologico;
- f) potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) solo nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti. Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata secondo le prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene;
- g) deve essere mantenuta l'altezza originaria dei locali già utilizzati anche in contrasto con il Regolamento d'Igiene;
- h) finestre, portoni, cornici di gronda, balconi e lesene, dovranno mantenere forma ed ubicazione originaria; sulle facciate interne, comunque non visibili dalla pubblica via e da altri spazi aperti al pubblico, potranno essere create nuove aperture; per la realizzazione delle opere di cui al punto f) precedente sempre che vengano armonizzate con le caratteristiche architettoniche preesistenti;
- i) sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, contorni in marmo alle finestre anche se finalizzati al sostegno degli scuri, avvolgibili, controvetri e quanto altro possa disturbare la armonia delle linee architettoniche originarie;
- l) strutture esterne in ferro (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere semplicemente verniciate, ma opportunamente trattate per garantirne il colore originale e dotarle di un'ottima protezione nel tempo. Potranno essere usate vernici trasparenti a maggiore protezione dopo il trattamento di cui sopra; eventuali parti di nuova costruzione, in quanto mancanti od eccessivamente ammalorate, dovranno essere trattate con la medesima

tecnica;

- m) canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale;
- n) sulle facciate è tassativamente vietato applicare insegne pubblicitarie e manifesti;
- o) le aree di pertinenza attribuite agli edifici individuano parchi o superfici alberate a servizio dell'edificio e sono di norma inedificabili.

Gli edifici non vincolati compresi nelle aree di pertinenza dovranno rispettare la normativa di quelli di cui al successivo gruppo b). Tutto quanto ha carattere di superfetazione, dovrà essere demolito, inclusi i piccoli fabbricati individuabili come pertinenze.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.). Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalla presente Normativa Tecnica;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art. 46, comma "a" della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

**Edifici del gruppo b)**: nelle Tavv. n. 2 e 3 sono individuati con apposita campitura (■■■■■) gli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale.

Ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina edilizia nelle sue caratteristiche planivolumetriche originarie e, nel tempo, consentire il recupero estetico caratteristico di questi fabbricati oggi compromesso dall'uso indiscriminato di tapparelle, dall'apertura di vetrine non armonicamente inserite nelle facciate, da controvetri, da contorni di marmo alle finestre, da serramenti in alluminio anodizzato od in stile inglese, da zoccolature in marmo od in ceramica, ecc.

Gli interventi edilizi ammessi sono gli stessi consentiti per gli edifici del gruppo c) con il solo obbligo di mantenere inalterate le facciate in altezza, numero dei piani, tipologia delle cornici di gronda, numero e tipo di apertura, fatta salva la facoltà di ripristino delle preesistenze.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.) compatibili con la residenza. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti Normative;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono

definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

**Edifici del gruppo c):** sono gli edifici di pregio e valore ubicati in Zona agricola e nel centro abitato ed individuati nella Tav. 1 del P.d.R.

Gli interventi compatibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, potranno ammettere adeguamenti funzionali atti a migliorare i problemi abitativi tipici delle vecchie costruzioni; infatti:

- a) sono ammessi gli interventi di cui ai commi a – b – c – d dell’art. 27 L.R. 12/2005;
- b) eliminazione degli elementi estranei all'edificio se prospicienti o visibili dalla pubblica via o spazi aperti al pubblico;
- c) i locali destinati ad abitazione potranno avere una altezza minima media di ml. 2,55 e ml. 2,70 se destinati ad attività commerciali. È consentita comunque la sopraelevazione per raggiungere le altezze minime indicate nel Regolamento d’Igiene:
  - ml. 2,70 per residenza e ml. 3,00 per attività commerciali.In questo caso ovviamente è ammesso anche lo slittamento verticale delle finestre, purchè ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle facciate;
- d) il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi);
- e) la distribuzione interna potrà essere modificata anche con l'inserimento di vani ascensore e con lo spostamento o la modifica dei vani scala;
- f) è ammesso un aumento del volume esistente pari al 10%. L'incremento sarà concedibile una sola volta e l'utilizzo dovrà essere registrato con Atto notarile da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Di norma, gli edifici individuati dovranno mantenere la destinazione d’uso originaria; se ciò non fosse possibile (ex stalle, barchesse, ecc.) è consentito il cambio di destinazione nella gamma delle attività previste per la Zona “A”, a condizione che l'edificio o gli edifici siano assoggettati a Piano di Recupero o a Piano Integrato di Intervento.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.). Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere degli esperti ambientali della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all’inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti Normative e rapportati alla funzione in progetto;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull’accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale.

Il rapporto tra l’organismo commerciale e le funzioni di progetto, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano, dovrà essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità

identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Nelle corti è ammesso:

- il riuso a fine residenziale degli edifici originariamente destinati alla residenza;
- il riuso a fini residenziali o per le funzioni ammesse all'art. 8.5a alla voce "Normativa Settoriale" degli edifici originariamente destinati all'attività agricola (stalle, barchesse, depositi, magazzini ecc.).

**Edifici del gruppo d):** gli edifici del gruppo d), individuati come edifici di minore importanza privi di qualità architettoniche specifiche rientrano per normativa nel gruppo c), con la sola eccezione che è ammesso un aumento del volume esistente pari al 20% al fine di incentivare l'eventuale recupero o riqualificazione.

Nel caso di strutture estremamente fatiscenti, da documentare con relazione asseverata da un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, previo verifica con sopralluogo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso siano ammesse demolizioni e ricostruzioni sarà possibile l'accorpamento dei volumi esistenti entro l'ambito d'intervento a prescindere dall'originaria destinazione.

Di norma, gli edifici individuati dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria; se ciò non fosse possibile (ex stalle, barchesse, ecc.) è consentito il cambio di destinazione con le attività previste per la Zona "A", a condizione che l'edificio o gli edifici siano assoggettati a Piano di Recupero o a Piano Integrato di Intervento o, a discrezione, per interventi minimali, tramite, Permesso di Costruire convenzionato.

Sono ammesse costruzioni a filo strada se in allineamento con gli edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza e/o confine nei limiti previsti dal Codice Civile diversamente dovrà essere mantenuta una distanza dai confini pari a ml. 5,00.

Tra edifici con pareti finestrate prospettanti, la distanza minima consentita è di ml. 10,00.

## **NORME GENERALI VALIDE PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA “A”**

E' una zona a specifica destinazione residenziale ma sono consentite anche le destinazioni disciplinate all'art. 8.5a.

**Per tutti i gruppi di edifici le caratteristiche delle finiture esterne quali serramenti, zoccolature, manti di copertura, ringhiere, inferriate, comignoli, abbaini, canali di gronda, sia nella forma che nei materiali, ecc. dovranno essere conformi alle indicazioni di cui all'allegato Documento “B” del P.d.R. “Linee Guida per gli interventi edilizi nel centro storico e per gli edifici di pregio e valore in Zona agricola”.**

Giardini, orti e parchi privati dovranno essere tenuti decorosamente con il tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto, pioppi inclusi e di accumulo di materiali di rifiuto.

Gli alberi morti potranno essere abbattuti e saranno sostituiti con altri della stessa essenza; l'abbattimento è comunque soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 10 precedente.

Nei lotti liberi all'interno delle Zone “A”, con l'esclusione degli edifici ed aree del gruppo c), la densità fondiaria per le nuove costruzioni da sottoporre a Piano Attuativo non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media di zona, e in nessun caso, il valore di 2,00 mc./mq.; inoltre l'altezza massima di ogni nuova costruzione non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

### **ART. 14 - ZONE “B”**

Individuano le zone già edificate in prossimità del nucleo abitato di più antica origine, vecchie corti coloniche ormai circondate da aree di tipo residenziale e le lottizzazioni attuate in passato, unitamente ad alcune aree inedificate di logico completamento.

Sono zone a specifica destinazione residenziale, ma sono consentite anche le destinazioni disciplinate all'art. 8.5a e per il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (MSV), centro commerciale nei limiti dei 600 mq. (C.COM.).

L'esercizio delle attività di cessione di servizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto pubblico;
- b) allacciamento degli scarichi alla fognatura comunale;
- c) sistemi di ventilazione naturali e sistemi di areazione artificiale conformi alle Norme UNI per la destinazione d'uso degli ambienti commerciali;
- d) illuminazione naturale conforme ai requisiti dei regolanti locali di igiene per l'attività terziaria e illuminazione artificiale conforme ai requisiti minimi generali delle specifiche Norme UNI;
- e) un servizio igienico in uso esclusivo al personale dipendente e uno destinato agli utenti dell'esercizio di telefonia;

- f) rispetto della normativa in materia di barriere architettoniche e presenza di una postazione telefonica effettivamente fruibile dai disabili;
- g) le cabine telefoniche e/o postazioni devono essere dislocate in modo da garantire un percorso di esodo libero da qualsiasi ingombro; in assenza di cabine telefoniche, ogni postazione deve avere una larghezza minima di 1,20 metri;
- h) devono essere osservate le prescrizioni specifiche richieste dall'ASL competente;
- i) devono essere osservate tutte le norme previste per la sicurezza dei lavoratori e di prevenzione incendi di cui al D.Lgs. 81/2008 e degli impianti di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti);
- j) obbligo di dimostrare una dotazione di parcheggi pertinenziali privati nella misura del 100% della SIp, monetizzabili, destinato alla attività di telefonia.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ASL e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.R. 8/2007 e successivi provvedimenti che hanno introdotto diverse modalità di effettuazione dei controlli fondandole sulla conoscenza dei rischi.

Ciascuna ASL in relazione alle problematiche che tali attività possono determinare nel proprio territorio (segnalazione di inconvenienti igienici, vendita di prodotti alimentari confezionati e/o sfusi, vendita di prodotti privi di regolamentare etichettatura, ecc.), graduerà i possibili rischi specifici per la programmazione dei relativi controlli e attività ispettiva.

Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento abilitativo dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalla presente Normativa Tecnica;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da

intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomuto totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Comunque negli interventi sugli edifici esistenti che comportano un ampliamento del volume, è consentito prevedere un ampliamento delle varie funzioni esistenti e compatibili proporzionalmente alla consistenza esistente delle funzioni stesse garantendo comunque un minimo del 50% della superficie lorda complessiva per la residenza. Negli interventi sul patrimonio edilizio non utilizzato, la superficie da destinare alla residenza non deve essere inferiore al 50% del totale.

In tutti i casi l'Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 100% della superficie adibita ad attività direzionali pari al 20% della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona "B".

Tali parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo da garantire un posto-macchina ogni 20 mq. di slp.

Eventuali variazioni in aumento o in riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

In tutte le Zone territoriali omogenee di tipo "B" è ammesso:

- l'allineamento verso strada dei fabbricati di nuova costruzione, con quelli esistenti con un limite minimo pari a ml. 5,00;
- l'allineamento verso strada degli ampliamenti di fabbricati;
- la costruzione di nuovi fabbricati in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. purchè risulti un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- la costruzione di garages in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti.

Sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei manufatti monoblocco in legno aventi funzione di arredo giardino. Tali costruzioni non sono soggette ad atto abilitativi, purchè la loro superficie pavimentata non superi i mt. 4,00.

**Non è ammessa la costruzione di locali seminterrati o completamente interrati anche se serviti da accesso esterno carrabile e anche se viene garantito con sistemi tecnologici lo smaltimento sia delle acque meteoriche che luride.**

Le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

## **ZONA “B1”**

Questa zona è definita Zona di Recupero.

L’attuazione degli interventi in questa Zona è soggetta ad intervento diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.) se nelle Tavv. 1 e 3 non sono assoggettati a Piano Attuativo.

Oltre a quanto stabilito nella normativa generale della Zona “B”, valgono le seguenti norme:

- a) indice di edificabilità fondiaria pari a 2,00 mc./mq.;
- b) potranno essere mantenute le originarie destinazioni d’uso se compatibili con quelle ammesse, e sono assentiti interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione (ad es.: da magazzino, stalla, ecc. a residenza).

Tra edifici con pareti finestrate prospettanti, la distanza minima consentita è di ml. 10,00;

- c) è ammesso, in caso di autorizzazione a demolire il diritto a ricostruire, mantenendo gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità; gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno essere edificati in allineamento con il fabbricato principale;
- d) sono consentiti tre piani fuori terra con una altezza max di ml. 10,00;
- e) a servizio di attività di ristorazione (bar, ristoranti, ecc.) potranno essere autorizzate tettoie, pensiline, ecc. a condizione che siano realizzate con strutture facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Sindaco rinnoverà ogni anno, fatto salvo il parere della C.E.;
- f) all'interno del lotto di proprietà, dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio ed a garages, in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di edificio residenziale realizzato, ristrutturato od esistente; a servizio di ciascuna nuova unità abitativa dovrà essere garantito uno spazio a parcheggio coperto di almeno mq. 20,00. Nel caso di monolocali lo spazio a parcheggio da garantire può essere solo scoperto.  
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere rivolti a salvaguardare gli spazi a parcheggio coperto esistenti e comunque tesi al mantenimento ed al raggiungimento delle superfici minime richieste per i nuovi edifici, specie nei casi di aumento del numero di unità abitative. Stante la situazione di preesistenza delle costruzioni, verranno comunque valutati i singoli casi assegnando particolare attenzione a quelli dove si prevede il ricavo di mini alloggi per anziani per ricongiunzione di più nuclei familiari nel medesimo edificio. In tutti i casi, l’impossibilità di mantenimento delle superfici a parcheggio coperto preesistenti od il mancato adeguamento alle superfici minime sopraccitate, dovrà essere adeguatamente motivato e documentato;
- g) relativamente alle distanze tra edifici si rimanda a quanto stabilito all'art. 5.

## **ZONA “B2”**

Individua le aree edificate anche in attuazione di Lottizzazioni approvate anteriormente al 02/12/1966.

Oltre a quanto stabilito nella normativa generale della Zona “B”, valgono le seguenti norme:

- a) l'indice di edificabilità fondiaria è di 1,50 mc./mq.;
- b) sono consentiti tre piani fuori-terra con un'altezza massima di ml. 10,00;
- c) la distanza degli edifici dal ciglio stradale è in rapporto alla larghezza della sede viaria stessa, misurata da recinzione a recinzione, escludendo eventuali rientranze ad uso parcheggio, con un minimo di:
  - ml. 5,00 per strade larghe sino a ml. 7,00;
  - ml. 7,50 per strade della larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00;
  - ml. 10,00 per strade e spazi aperti al pubblico, giardini, ecc. aventi larghezza superiore a ml. 15,00;
- d) la distanza tra fabbricati è di ml. 10,00 minimo se hanno pareti finestrate prospettanti;
- e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o spazi aperti al pubblico è di ml. 5,00;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici affaccianti su strade pubbliche, potranno essere realizzati (in deroga ai disposti dei punti c), ed e) precedenti) in allineamento con gli edifici esistenti confinanti;
- g) all'interno del lotto di proprietà, dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio ed a garages, in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di edificio residenziale realizzato, ristrutturato od esistente; a servizio di ciascuna nuova unità abitativa dovrà essere garantito uno spazio a parcheggio coperto di almeno mq. 20,00. Nel caso di monocali lo spazio a parcheggio da garantire può essere solo scoperto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere rivolti a salvaguardare gli spazi a parcheggio coperto esistenti e comunque tesi al mantenimento ed al raggiungimento delle superfici minime richieste per i nuovi edifici, specie nei casi di aumento del numero di unità abitative. Stante la situazione di preesistenza delle costruzioni, verranno comunque valutati i singoli casi assegnando particolare attenzione a quelli dove si prevede il ricavo di mini alloggi per anziani per ricongiunzione di più nuclei familiari nel medesimo edificio. In tutti i casi, l'impossibilità di mantenimento delle superfici a parcheggio coperto preesistenti od il mancato adeguamento alle superfici minime sopraccitate, dovrà essere adeguatamente motivato e documentato.

### **ZONA “B3”**

Individua aree edificate successivamente alla Legge 765 comprendenti alcuni lotti inedificati.

L'edificazione in questa Zona si attua mediante intervento diretto.

Fatto salvo quanto stabilito nella normativa generale delle Zone “B”, valgono le seguenti norme:

- a) l'indice fondiario 1,00 mc./mq.;
- b) altezza dei fabbricati tre piani fuori terra con un'altezza massima di ml. 10,00;
- c) tipologia costruttiva: edifici bifamiliari e monofamiliari, a blocco con un numero massimo di 4 appartamenti ed a schiera;
- d) relativamente alle distanze tra fabbricati si rimanda a quanto stabilito nell'art. 5;

- e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze sarà di ml. 5,00 minimo;
- f) all'interno del lotto di proprietà dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio come previsto al punto f) della Zona "B1";
- g) è fatto salvo, in caso di ristrutturazione con demolizione, il diritto a ricostruire il volume preesistente con fedele ricostruzione. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità;
- h) in caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti che non abbiano rispettato quanto stabilito nell'art. 5, potranno essere ammesse distanze inferiori, valutando i singoli casi. In ogni caso non saranno concesse distanze inferiori a quelle preesistenti e le sopraelevazioni potranno essere effettuate sui muri perimetrali esistenti, qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dall'art. 5 per le distanze tra fabbricati.

### **ZONA "B4"**

Individua aree sottoposte a pianificazione attuativa in esecuzione delle previsioni del P.R.G. vigente.

Per queste zone rimangono in essere tutte le condizioni fissate dallo strumento attuativo in vigore e relativa convenzione.

L'edificazione in questa Zona si attua mediante intervento diretto.

Fatto salvo quanto stabilito nella normativa generale delle Zone "B", valgono le seguenti norme:

- a) l'indice fondiario 1,00 mc./mq. ad esclusione del P.L. "Villa" che mantiene l'indice fondiario di 1,20 mc./mq.;
- b) altezza dei fabbricati tre piani fuori terra con un'altezza massima di ml. 10,00;
- c) tipologia costruttiva: edifici bifamiliari e monofamiliari, a blocco con un numero massimo di 4 appartamenti ed a schiera;
- d) relativamente alle distanze tra fabbricati si rimanda a quanto stabilito nell'art. 5;
- e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze sarà di ml. 5,00 minimo;
- f) non sono ammessi corpi staccati (garages) dall'edificio principale, non è ammessa la costruzione di garages in confine;
- g) all'interno del lotto di proprietà dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio come previsto al punto f) della Zona "B1";
- h) è fatto salvo, in caso di ristrutturazione con demolizione, il diritto a ricostruire il volume preesistente con fedele ricostruzione. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità;
- i) in caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti che non abbiano rispettato quanto stabilito nell'art. 5, potranno essere ammesse distanze inferiori, valutando i singoli casi. In ogni caso non saranno concesse distanze inferiori a quelle preesistenti e le sopraelevazioni potranno essere effettuate sui muri perimetrali esistenti, qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dall'art. 5 per le distanze tra fabbricati.

## **ART. 15 - ZONE “C”**

Individuano le zone di espansione destinate prevalentemente alla residenza. Tali zone riconoscono le originarie previsioni vigenti, sia attuate che di futura attuazione e i nuovi Ambiti di trasformazione.

Sono ammesse le destinazioni edilizie disciplinate all’art. 8.5a.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq. (MVL);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

In tutte le Zone “C” deve essere riservato alla residenza almeno il 70% del volume max edificabile con verifica sul comparto.

In tutti i casi il rilascio di un Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinata alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 100% della superficie adibita ad attività direzionali e pari al 20% della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona “C”.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all’art. 9 della presente Normativa Tecnica e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 12/05 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Tali parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo da garantire un posto macchina ogni 20 mq. di superficie parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall’Amministrazione Comunale valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dall’art. 5.

Le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all’art. 34 e utilizzate in modo da non provocare l’inquinamento del sottosuolo.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze (dai confini e dai fabbricati) stabilite all’art. 32.

Nelle nuove costruzioni di edifici plurifamiliari, nei casi in cui l’accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il 2° livello fuori terra, deve essere prevista l’installazione dell’ascensore raggiungibile mediante rampe prive di gradini. Tale disposizione non si applica agli edifici destinati ad abitazioni con non più di 6 (sei) alloggi che dovranno comunque prevedere accorgimenti teorici idonei alla installazione, differita nel tempo, di meccanismi per l’accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala.

Le Zone “C” sono soggette a Piano di Attuazione Preventivo in tutti i casi ove nella cartografia di azionamento compaia il simbolo “P.L.”.

Sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei manufatti monoblocco in legno aventi funzione di arredo giardino. Tali costruzioni non sono soggette ad atto abilitativi, purchè la loro superficie pavimentata non superi i mt. 4,00.

**Non è ammessa la costruzione di locali seminterrati o completamente interrati anche se serviti da accesso esterno carrabile e anche se viene garantito con sistemi tecnologici lo smaltimento sia delle acque meteoriche che luride.**

Le Zone “C” sono suddivise in:

### **ZONA “C1”**

Individua i piani di zona per l’edilizia economica e popolare ultimati e completamente edificati.

In questa Zona si dovranno osservare la Normativa Tecnica prevista dal P.Z.

### **ZONA “C2”**

Individua l’area destinata all’edilizia economica e popolare.

Questa Zona è soggetta a Piano di Zona da redigere ai sensi della L. 167/62 e 865/71.

Oltre a quanto indicato nella normativa generale delle Zone “C”, l’Indice Fondiario viene stabilito in 1,50 mc/mq.

### **ZONA “C3”**

La Zona “C3” individua le aree interessate da piani attuativi approvati, adottati o comunque preordinati dal P.G.T. vigente prima dell’entrata in vigore del presente PGT.

L’attuazione di questa zona è soggetta ad intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni vigenti dettate dalle Convenzioni del Piano attuativo in essere o adottato.

Attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

**Per i comparti non attuati né adottati trovano applicazione i seguenti parametri:**

- indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,20 mc/mq.;
- altezza massima ml. 10,00;
- i piani attuativi dovranno assicurare al loro interno la dotazione minima di parcheggi pari a 6 mq/ab., la rimanente quota di area a verde pari a 23,00 mq/ab. in parte può essere monetizzata.

La quota da monetizzare dovrà essere concordata con l’Amministrazione Comunale.

### **ZONA “C4”**

La Zona “C4” residenziale è coincidente con gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano

Attuativo in tutti i casi ove nella cartografia di azzonamento compaia il simbolo **P.A.**  
Oltre a quanto stabilito nella Normativa Generale della Zona “C” e alle indicazioni di dettaglio previste dal Documento di Piano (D.d.P.) e nella V.A.S., valgono le seguenti norme:

- a) Indice Fondiario: indicato nelle schede del D.d.P. o della V.A.S.;
- b) sono consentiti tre piani fuori terra con un'altezza max di ml. 10,00;
- c) è consentita l'edificazione di edifici abbinati, a schiera, a blocco, mono e bifamiliari;
- d) attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:
  - esercizi di vicinato (ESV);
  - medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
  - centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000;
- e) gli edifici, se edificati sul medesimo lotto dovranno rispettare tra loro una distanza minima di ml. 10,00 se hanno pareti finestrate prospettanti;
- f) la distanza dai confini, non prospicienti la sede viaria sarà di ml. 5,00 minimo;
- g) nelle nuove costruzioni a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 20,00 mq.; nel caso di monolocali lo spazio a parcheggio da garantire può essere solo all'aperto;
- h) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio, misurati vuoto per pieno, in ossequio alla Legge 122/1989.  
Per raggiungere la quantità minima potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti;
- i) le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

**Per i vari Ambiti di trasformazione dovranno essere garantite eventualmente tutte le condizioni e prescrizioni di intervento previste dalle schede di dettaglio.**

### **ZONA “C5” – VERDE PRIVATO (inedificabile)**

Individua aree sistemate a parco e giardino.

Le aree sono assolutamente inedificabili e prive di capacità edificatoria e dovranno essere tutelate e salvaguardate nelle loro caratteristiche di impianto.

I lavori per la sistemazione a parco e giardino sono soggetti ad Atto abilitativo esclusi gli interventi di manutenzione, ed il progetto dovrà provvedere dettagliatamente tutte le essenze di nuovo inserimento che dovranno essere scelta tra quelle tipiche della zona.

## ART. 16 - ZONE “D”

Le Zone “D” comprendono le parti di territorio comunale in cui è consentito l’insediamento di qualsiasi tipo di attività produttiva come previsto all’art. 8.5b e 8.5c ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commercializzare rientri tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività. L’appartenenza delle attività alle citate categorie, dovrà essere verificata presso l’A.S.L. competente per territorio.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

L’edificazione per le aree di nuova espansione è subordinata a Piano di Attuazione Preventivo, mentre nelle aree di completamento o con Piano Attuativo già convenzionato, è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A.

Sono ammesse le abitazioni del custode e del Titolare della Ditta nella misura massima del 30% della Slp complessiva con il limite di 240 mq. di superficie lorda.

L’autorizzazione per edificare la quota residenziale è subordinata: all’esistenza di un’attività produttiva ed alla contestuale richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. degli edifici da destinarsi ad attività produttiva.

Nell’edificazione si dovranno osservare le seguenti distanze:

- dal confine prospettante la sede viaria: pari all’altezza dell’edificio da costruire con un minimo di ml. 7,50;
- dai confini di proprietà: pari ad 1/2 h. dell’edificio più alto con un minimo di ml. 5,00;
- tra gli edifici insistenti sullo stesso lotto si dovrà osservare una distanza pari all’edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

E’ ammessa l’edificazione in confine di cabine elettriche, di impianti per il trattamento delle acque dissalazione e/o depurazione, di tettoie dell’altezza max di ml. 3,00 per il ricovero di veicoli e centrali termiche sia per la produzione di vapore che per riscaldamento.

Le strutture e gli impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva come silos-torri e magazzini automatizzati, possono usufruire di una altezza non superiore a mt. 20 previa dimostrazione di compatibilità paesistico-ambientale.

I parcheggi di cui al punto d) precedente dovranno, anche in caso sia prevista la monetizzazione essere pari almeno al 50% dell’intera superficie a standards.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all’art. 9 della presente Normativa Tecnica e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 14/99 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Per le attività direzionali e per le restanti attività non produttive all'interno del lotto di pertinenza dovranno essere individuati parcheggi pari al 100% delle superfici lorde dei fabbricati, e dovranno essere dimensionati in modo da garantire un posto auto ogni 20 mq. della superficie degli stessi.

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente trattate così come previsto dal Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

E' consentita l'edificazione a schiera per gli edifici destinati alla stessa Ditta od ad attività tra loro compatibili.

### **ZONA "D1" – INDUSTRIALE**

Individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT.

1. il rapporto di copertura max è fissato all'50%; comprendente la quota per le abitazioni del custode e del Titolare;
2. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 15,00 e due piani, con il limite di ml. 6,50 per la residenza.

I volumi tecnici potranno avere un'altezza maggiore di 14,00 ml., ma l'Atto abilitativo, soggetto a Parere della Commissione Paesistica, dovrà essere corredato della documentazione per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica ai sensi della Parte IV e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045).

3. l'introduzione dei nuovi parametri urbanistici non necessita di variante al piano attuativo e potranno essere utilizzati direttamente nella richiesta degli atti abilitativi ad edificare. Infatti il nuovo parametro Cf=50%, comporta una edificazione in pianta inferiore rispetto alla situazione vigente, l'eliminazione dell'indice volumetrico e l'aumento dell'altezza da ml. 12,00 a ml. 15,00 può comportare un incremento della superficie pavimentata lorda che sarà assolto unicamente tramite il versamento degli oneri di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi privati all'interno del lotto.

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio compatibilmente con la residenza limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo urbano evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05 da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 della presente Normativa Tecnica e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 14/99 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

### **ZONA "D2" – PRODUTTIVA**

Individua nuovi ambiti di trasformazione destinate all'insediamento di attività artigianali ed industriali le cui lavorazioni non producono inquinamento ed attività commerciali.

1. il rapporto di copertura è fissato al 50% della superficie lorda fondiaria; comprendente la quota da destinarsi a residenza dei Titolari delle Ditte e dell'eventuale custode;
2. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 15,00 e due piani, con il limite di ml. 6,50 per la residenza.

I volumi tecnici potranno avere un'altezza maggiore di 14,00 ml., ma l'Atto abilitativo, soggetto a Parere della Commissione Paesistica, dovrà essere corredato della documentazione per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica ai sensi della Parte IV e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045).

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio compatibilmente con la residenza limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

### **ZONA "DE" – ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE**

Individua alcune aziende esistenti con attività strettamente collegate alla zootecnia (allevamenti intensivi ed attività per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli) visualizzate con apposita resinatura nella Tav. 1 del P.d.R.

Sono consentite attività per il commercio al dettaglio vendita diretta di prodotti agricoli compatibilmente con la ricerca del migliore inserimento paesistico ed architettonico.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto agricolo meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici ed il contesto agricolo viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Valgono le seguenti norme:

1. per la globalità del territorio riconosciuto come Zona "E2", il P.G.T. persegue obiettivi di tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili;  
Allo stesso tempo, attraverso la valutazione e la attribuzione di classi di sensibilità paesistica si riconosce anche il valore di salvaguardia e mantenimento del paesaggio agricolo, dei valori ambientali e naturalistici residuali nell'orizzonte agricolo;
2. le aziende, qualora non ne siano già dotate, dovranno munirsi di impianti per il trattamento dei liquami od all'impiego di particolari tecniche, anche di tipo agronomico atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità ai sensi delle vigenti leggi;
3. sono ammessi ampliamenti sino al raggiungimento di una superficie coperta comprensiva dell'esistente pari al 50% della superficie fondiaria, con un'altezza massima di ml. 10,00 ad eccezione dei volumi tecnici;
4. nuovi edifici destinati ad allevamento dovranno distare almeno 600 ml. dalle aree incluse nelle Zone "A", "B", "C", "D"; ml. 100 dalle abitazioni non facenti parte dell'azienda e ml. 30 da quelle di pertinenza dell'azienda stessa;
5. dalle strade comunali e provinciali si dovrà osservare una distanza minima di ml. 100;
6. in caso di ampliamenti, se non potranno essere mantenute le distanze di cui al punto 4) precedente, l'edificazione potrà sorgere solo interponendo gli edifici esistenti a quelli oggetto del vincolo;
7. sono inoltre consentiti 1000 mc. da destinarsi alla residenza del Titolare o del Direttore della Azienda o dell'eventuale custode; l'altezza massima consentita è di ml. 6,50. Questa quota di edificazione dovrà essere compresa nella superficie coperta di cui al precedente punto 3).

## **ART. 17 - ZONE "E" AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA**

Di norma queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola. Nella allegata Tav. n. 1 sono individuate le aree del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti di trasformazione e per risulta sono definite le zone destinate ad attività agricole con loro puntuale diversificazione attribuita.

Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area Urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle

attività del settore primario.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricole produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti Norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

## **ZONE “E1” – COMPARTI DESTINATI ALL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITA’ AGRICOLA SPECIFICA**

### **1. Caratteri generali**

Per la globalità del territorio riconosciuto come Zona “E1”, il P.G.T. persegue obiettivi di tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili.

Allo stesso tempo, attraverso la valutazione e la attribuzione di classi di sensibilità paesistica si riconosce anche il valore di salvaguardia e mantenimento del paesaggio agricolo, dei valori ambientali e naturalistici residuali nell’orizzonte agricolo.

### **2. Sensibilità paesistica alta: Classe 3**

Nel territorio già individuato negli elaborati della V.A.S. in Classe 3 “sensibilità paesistica alta”, coincidente con un sistema marginale di zone umide ed ambienti agricoli che presentano caratteristiche ambientali riconosciute di particolare valenza paesistico-vedustica, sistema confermato nel presente P.d.R., viene esclusa ogni possibilità di nuova edificazione.

Ogni intervento di iniziativa privata e pubblica che comporti la modifica dei suoli (fossi, canali, strade di campagna, ecc.) dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica.

### **3. Modalità d’intervento**

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di eventuali nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell’art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nell’art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e mediante una dimostrazione progettuale di valutazione ambientale di compatibilità.

### **4. Parametri edificatori**

Uf      Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell’imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,06 mc./mq. con un massimo di 1000 mc. per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
  - 0,03 mc./mq. con un massimo di 1000 mc. per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b.** Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m. 6,50;  
Altezza massima mt. 10,00 per le infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m. 5,00.  
Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali, deve essere coerente con le tabelle relative alle singole funzioni, contenute nel Capitolo 11 del Regolamento d'Igiene tipo vigente. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00.

## 5. Prescrizioni particolari

- \* La costruzione di nuove attrezzature ed impianti agricoli dovrà ricercare e dimostrare una adeguata mitigazione visiva e una buona contestualizzazione agricola, anche attraverso la scelta precisa dei materiali di impiego, quali ad esempio, tetti inclinati con manto in coppi, intonacatura delle pareti esterne, tinteggiatura o rivestimenti in mattoni. Si dovrà privilegiare l'assunzione di tipologie anche alternative alle strutture prefabbricate in cemento armato, limitandole eventualmente solo alla componente strutturale interna, utilizzando in alternativa eventualmente ferro e legno, maggiormente versatili e più attuali nella composizione e veste architettonica.
- \* Ogni progetto dovrà inoltre dimostrare il rispetto o la compatibilità con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo, salvaguardando eventuali piante o alberature, siepi, filari, rogge, canali irrigui, manufatti esistenti e tracciati

stradali o percorsi storici.

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
- b. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
- c. Di massima, con l’esclusiva degli edifici già riconosciuti come Zona “A” – Gruppi di edifici “C” per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, puntualmente individuati o non individuati e sottoposti a normativa specifica, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite:
  1. se a destinazione residenziale gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’art. 27 della L.R. n. 12/05;
  2. se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’art. 27 della L.R. 12/05.
- d. Gli insediamenti esistenti o previsti in aree ed ambiti confinanti con altre diverse destinazioni funzionali potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico ambientali della zona agricola, una fascia di area agricola, per una profondità media non superiore a m. 10, a condizione che:
  1. la recinzione sia trasparente e compatibile con il paesaggio agricolo;
  2. siano esclusi usi a parcheggio e depositi all’aperto di ogni tipo;
  3. tale fascia:
    - non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo;
    - mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale dell’acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
    - venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto o giardino;
    - venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d’obbligo da trasciversi in atti pubblici.

### **ZONE AGRICOLE “E2” – ZONE RURALI DI RISPETTO**

Le zone individuate costituiscono un fondamentale sistema territoriale di reciprocità delle salvaguardie, dal sistema agricolo verso l’urbanizzato principale e con un analogo valore del Tessuto Urbano Consolidato verso la globalità del sistema agricolo.

In tali zone viene esclusa, per tutto il periodo di efficacia del Piano delle Regole P.d.R., ogni possibilità di nuova edificazione fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’art. 27 della L.R. 12/05 per gli edifici già esistenti. E’ ammessa la possibilità di realizzare incrementi volumetrici non superiore al **10%** del volume esistente, subordinato alla predisposizione obbligatoria di un progetto unitario e complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all’intera proprietà. Queste zone sono pienamente riconoscibili ed individuate secondo

l'art. 10.1 lettera "e" punto 3 della L.R. n. 12/05, come aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In questo sistema è ammessa la usuale coltivazione agricola-culturale secondo i cicli di lavorazione in essere.

## **GENERALE "E1" – "E2"**

### **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON FINALIZZATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Per gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli, siano essi localizzati o meno negli elaborati grafici del presente Piano, ed indipendentemente dall'uso precedente dell'immobile, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle disposizioni normative sovralocali o dei successivi articoli si stabilisce:

1. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;
2. la nuova costruzione o l'incremento di volumetria, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assentibili previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati;
3. in caso di sopraelevazione, questa dovrà avvenire a filo dell'edificio esistente;
4. le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti consentiti dalla normativa delle specifiche zone di cui agli articoli precedenti, non sono soggette alle disposizioni dell'art. 60 della L.R. 12/2005, con l'esclusione dei casi di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico;
5. le trasformazioni d'uso compatibili sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge.

In ragione della eventuale complessità o rilevanza di un progetto relativo ad edifici esistenti il Comune può richiedere che il progetto venga definito con Permesso di Costruire Convenzionato o mediante Programma Integrato di Intervento che potrà allo stesso tempo ridefinire parametri, destinazioni d'uso compatibili, specifiche attività funzionali ed eventuali diverse modalità di intervento edilizio.

## **ART. 18 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE**

### **1. Caratteri generali**

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale sono utilizzabili tramite

iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

In tutte le aree destinate ad edifici o impianti di pubblico interesse, individuate dal Piano dei Servizi, può essere esercitata la facoltà di deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali);
- b. aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
  - 1. insediamenti industriali ed artigianali;
  - 2. insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
- a. aree per impianti tecnologici.

## 2. Destinazione d'uso

- a. Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali)

I. **Aree per i singoli servizi** che in base alla loro utilizzazione funzionale sono censite nella Tav. n. 2 del Piano dei Servizi (P.d.S.).

### **– Aree e strutture per l'istruzione**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti competenti in materia.

### **– Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie, assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da Enti competenti in materia.

### **– Aree per attrezzature religiose**

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechista, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

La realizzazione di nuove attrezzature religiose, anche tramite modifiche d'uso, è ammessa unicamente su aree ed edifici già riconosciuti dal P.G.T. come attrezzature di Interesse Comune Religioso.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 3,00 mc/mq.

**H** Altezza massima di m. 9,50

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

## **II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva**

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

## **III. Aree per i parcheggi pubblici**

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti d'interesse e iniziativa pubblica. I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa convenzione con l'Amministrazione comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui recettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla Legge Regionale 22/99.

- b.** Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

### **I. Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari**

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 3,00 mc/mq.

**H** Altezza massima di m. 9,50

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

## **II. Aree per impianti tecnologici**

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti competenti in materia.

## **ART. 19 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

### **1. Classificazione**

- a.** Sono le aree interessate dalle strade esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

1. strade urbane di scorrimento (classe D)
2. strade urbane di quartiere (classe E)
3. strade locali (classe F)

- b.** Le caratteristiche geometriche sono:

1. per le strade in essere quelle esistenti
2. per le strade in progetto quelle definite dagli enti cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza.

### **2. Fasce di rispetto**

- a.** Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

1. parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
2. distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli

- utenti della strada;
3. cabine di distribuzione elettrica;
  4. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  5. reti idriche, reti fognarie;
  6. canalizzazioni irrigue;
  7. pozzi;
  8. metanodotti, gasdotti, ecc;
  9. recinzioni;
  10. strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza dev'essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

- b.** Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

1. fuori dal centro abitato:
  - 20 m. per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle strade "vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del Codice Civile;
  - 10 m. per le strade vicinali di tipo F.
2. fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ed all'interno del centro abitato:
  - 10 m. per le strade di tipo D;
  - 5 m. per le strade di tipo E e F.

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.

- c.** Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m. 7,50 costituito da due carreggiate di m. 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m. 1,50. La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e dagli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

## **ART. 20 - AREE E FASCE DI RISPETTO**

### **1. Caratteri generali**

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero e del depuratore.

## 2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 19.
- b. Nelle fasce della **rete ferroviaria** le attività consentite sono:
1. la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
  2. la realizzazione di pubblici impianti, cabine telefoniche ed elettriche;
  3. la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete.
- c. E' prevista salvo eventuali norme di legge più restrittive, una fascia di tutela del gasdotto, di m. 10,00 misurati dall'asse della condotta nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- d. Nelle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
1. Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
    - Dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
    - Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle culture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e dalla vulnerabilità delle risorse idriche;
    - Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
    - Aree cimiteriali;
    - Apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
    - Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
    - Gestione di rifiuti;
    - Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
    - Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
    - Pozzi perdenti;
    - Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in

sicurezza.

2. La disciplina all'interno della “**zona di rispetto**”, delle seguenti attività:
  - fognature;
  - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
  - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
  - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nel caso in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
  - le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione precedentemente citati.

Dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

3. Le “**zone di tutela assoluta**”, sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- e. Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 11.
- f. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è vietata l'edificazione con esclusione di:
1. interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento della percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia;
  2. parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
  3. attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazioni a standard;
  4. chioschi di servizio cimiteriale;
  5. strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
  6. recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con palline e rete metallica.
- g. Nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione è consentita solamente la costruzione di attrezzature adibite alla depurazione delle acque.

## **ART. 21 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme di attuazione, hanno prevalenza quest'ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza quest'ultime.

## **ART. 22 - EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA' DEL PIANO**

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del

Regolamento d'Igiene vigente.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, perché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

Nelle Zone "B" – "C" – "D", gli edifici costruiti su lotti planivolumetricamente saturi, alla data di approvazione definitiva della presente Revisione al P.G.T.C. è acconsentito:

- a. un modesto ampliamento, concedibile una sola volta, pari al 20% della superficie lorda dell'edificio;
- b. la norma di cui al punto a) precedente è applicabile nel quinquennio successivo alla data di entrata in vigore del P.G.T.;
- c. al progetto dovrà essere allegata una planimetria, in scala adeguata, con indicato:
  - il lotto interessato dall'intervento e tutti quelli confinanti;
  - per ciascun lotto: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la distanza dai confini e l'altezza degli edifici esistenti.

#### **ART. 23 - TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO**

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

#### **ART. 24 - IMMOBILI CONDONATI**

Gli edifici e le porzioni di essi per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

# SCHEDA A

## DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PIANO ATTUATIVO

### 1. Inquadramento a scala urbana o territoriale (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità;
- Studi e risultati del Coordinamento Preliminare assegnato dal Comune ai privati.

### 2. Stato di fatto (scala 1:500)

- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

### 3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano o territoriale;
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
  - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

### 4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto delle aree di intervento;
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

### 5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale.

#### **6. Quadro economico di massima**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

## **SCHEDA B**

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO**

#### **1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano);
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

#### **2. Inquadramento urbanistico (scala 1:2000)**

- Stralcio dell'azzonamento del PGT vigente con la relativa legenda;
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT se richieste;

#### **3. Stato di fatto (scala 1:500)**

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

#### **4. Progetto planivolumetrico (scala 1:500 – 1:200)**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;

Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)

- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

## **5. Opere di urbanizzazione (scala 1:200)**

- Progetto definitivo:
  - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
  - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi;
  - di adeguamento dei servizi tecnologici;
  - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti);
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

## **6. Standard qualitativo (se proposto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale**

- Progetto di massima;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione;
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto);
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto);

## **7. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

## **8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti, suddivisi tra le funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge;

- Valutazione di impatto paesistico;
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del Piano Attuativo;

### **9. Studio di fattibilità geologica**

- Da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabiliti dal documento comunale.

### **10. Studio di impatto su mobilità**

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

### **11. Impatto/Clima acustico**

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313).

### **12. Salubrità del suolo**

- Indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinati dalle attività pregresse;
  - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

### **13. Quadro economico di fattibilità**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

### **14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)**

**15. Schema di convenzione urbanistica**

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

**16. Schema di convenzione sociale**

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

**17. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

## **SCHEDA A**

### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)**
  - Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
  - Sistema della mobilità;
  - Ambiti di interazione;
  - Individuazione dei nodi di criticità.
- 2. Stato di fatto scala (scala 1:500)**
  - Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
  - Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
  - Infrastrutture per la mobilità;
  - Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
  - Evoluzione storica che documenta la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
  - Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
  - Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
  - Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.
- 3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)**
  - Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
  - Planimetria generale con indicazione di:
    - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
    - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
    - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
    - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
    - accessibilità pedonali e carrabili;
    - profili altimetrici, profili regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;
- 4. Documentazione fotografica**
  - Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
  - Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.
- 5. Relazione illustrativa**
  - Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
  - Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
  - Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
  - Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
  - Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
  - Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
  - Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).
- 6. Quadro economico di massima**
  - Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
  - Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
  - Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

## SCHEDA B

### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. **Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**
  - Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
  - Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
  - Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
  - Il sistema del trasporto pubblico.
2. **Inquadramento urbanistico scala 1:2000**
  - Stralcio dell'azonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PID);
  - Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
  - Proposta di variante del PRG per stralcio.
3. **Stato di fatto scala 1:500**
  - Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
  - Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
  - Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
  - Infrastrutture per la mobilità;
  - Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
  - Evoluzione storica che documenta la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
  - Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
  - Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
  - Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.
4. **Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)**
  - Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
  - Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
    - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
    - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazioni delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
    - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
    - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
    - accessibilità pedonali e carrabili;
  - Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
  - Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
  - Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.
5. **Opere di urbanizzazione scala 1:200**
  - Progetto di definitivo:
    - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
    - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazioni, dimensione e accessi.
    - di adeguamento dei servizi tecnologici.
    - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
  - Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta);
  - Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);
6. **Standard qualitativo (se proposto)**
  - Progetto di massima
  - Computo metrico estimativo
  - Relazione
  - Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
  - Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)
7. **Documentazione e fotografica**
  - Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
  - Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
  - Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

#### **8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

#### **9. Studio di fattibilità geologico**

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

#### **10. Studio di impatto su mobilità**

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilevo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

#### **11. Impatto/Clima acustico**

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R.: 8/3/2002 n. 7/8313)

#### **12. Salubrità del suolo**

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
  - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

#### **13. Quadro economico di fattibilità**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

#### **14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servizi, diritti di superficie, ecc.)**

#### **15. Schema di convenzione urbanistica**

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **16. Schema di convenzione sociale**

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **17. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)