



P.G.T. PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO UNICO

**COMUNE DI SCHIVENOGLIA
PROVINCIA DI MANTOVA**



DOCUMENTO UNICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DU.P

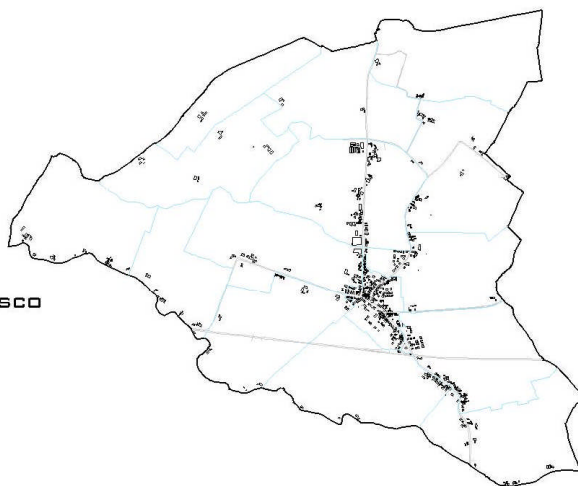
REDAZIONE P.G.T.
ARCH. ROSOLINO PIGOZZI

COLLABORAZIONE:
ARCH. MARTINA MAZZALI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:**
DOTT. ROMANO BRIZZI

**INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI
STUDIO DI GEOLOGIA E GEOTECNICA
DI CALZOLARI DOTT. LEONARDO E GABRIELLI DOTT. FRANCESCO**

COORDINATORI COMUNALI:
GEOM. MARIO MACCHIELLA - TECNICO COMUNALE



DATA DOCUMENTO
GENNAIO 2011

DATA ADOZIONE
D.C.G. N° 25 DEL 25 LUGLIO 2010

DATA APPROVAZIONE

TAVOLE MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

INDICE

<u>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</u>	4
CAPO I - FINALITA' ED ELEMENTI COSTITUTIVI	4
ART. 1 – FINALITA' ED ARTICOLAZIONE DEL PGT	4
ART. 2 - ELABORATI DEL PGT	4
ART. 3 - UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PGT E PREVALENZA	5
ART. 4 - DEROGHE AL PGT	5
CAPO II - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT	5
ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	5
ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	6
ART. 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E PROGETTI, PRESENTATI ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, IN CONTRASTO CON IL PGT	6
ART. 8 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PA)	8
ART. 9 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO	8
ART. 10 - TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO	8
ART. 11 – NORME GEOLOGICHE DI PIANO	10
CAPO III - NOMENCLATURA GENERALE	12
ART. 12 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI	12
ART. 13 – DEFINIZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA	15
ART. 14 – INTERVENTI PERTINENZIALI	16
ART. 15 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, ACCESSORIE E COMPLEMENTARI - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	16
ART. 16 – INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, COMPLEMENTARI ED ACCESSORIE AMMISSIBILI IN CIASCUNA ZONA OMOGENEA	20
ART. 17 – MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO IN ATTO	21
ART. 18 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLE NORME SUI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO	22
DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	23
ART. 19 – APPLICABILITA' DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	23
ART. 20 – DEFINIZIONI COMMERCIALI E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	23
ART. 21 – AMMISSIBILITA' DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO	26
ART. 22 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI	27
CAPO V - DISPOSIZIONI SPECIALI	30
ART. 23 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	30
ART. 24 – SOTTOTETTI	30
ART. 25 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI	31
ART. 26 – IMPIANTI STRADALI AD USO PUBBLICO DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE	33
ART. 27 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI AD USO PRIVATO	36

<u>PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO</u>	37
ART. 28 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ART. 29 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ART. 30 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	38
ART. 31 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	38
ART. 32 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
ART. 33 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)	39
ART. 34 - PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO	41
<u>PARTE TERZA - PIANO DEI SERVIZI</u>	42
ART. 35 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	42
ART. 36 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	42
ART. 37 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	43
<u>CAPO I - URBANIZZAZIONI PRIMARIE, SECONDARIE ED AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</u>	43
ART. 38 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA – U1	43
ART. 39 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2 – DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	44
ART. 40 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	46
ART. 41 - STANDARD DI QUALITA'	46
<u>CAPO II - PARTI DEL TERRITORIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO</u>	47
ART. 42 - AREE "ST1" – AREE, ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE DI PROPRIETA' PUBBLICA O SOGGETTE AD ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE O GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO	47
ART. 43 - AREE "ST2" - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	48
ART. 44 - AREE "IT" - AREE PER LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI	48
ART. 45 - AREE PER LE INFRASTRUTTURE STRADALI	49
ART. 46 – AREE PER LE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	50
ART. 47 - RETE COMMERCIALE	50
<u>PARTE QUARTA - PIANO DELLE REGOLE</u>	51
ART. 48 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	51
<u>CAPO I - TUTELA DEI BENI CULTURALI, NATURALI E DEL PAESAGGIO</u>	51
ART. 49 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI	51
ART. 50 - GRADO DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO SUI BENI CULTURALI	51
ART. 51 - AREE DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA	56
ART. 52 - BENI COSTITUTIVI DELL'IDENTITA' DEL PAESAGGIO E LORO TUTELA	58
ART. 53 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	60
<u>CAPO II - DISCIPLINA DELLE AREE E DEGLI AMBITI</u>	60
ART. 54 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	60
ART. 55 - "AF" - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO	61
ART. 56 - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	64
ART. 57 - "AECOC" - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI	66
ART. 58 - "PAA" - AMBITI CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO O ADOTTATO	68
ART. 59 - "AVP" - AMBITI A VERDE PRIVATO	70

ART. 60 - "AGRI" - AREA AGRICOLA	71
ART. 61 - INSEDIAMENTI COMPATIBILI NELLE AREE AGRICOLE	75
ART. 62 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI	76
<i>CAPO III - PARTI DEL TERRITORIO NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA O ADIBITE ALLA PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE</i>	76
ART. 63 - FASCE DI RISPETTO STRADALE	76
ART. 64 - FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	77
ART. 65 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	77
ART. 66 - ZONE DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE	78
ART. 67 - FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE ACQUE PUBBLICHE	78
<i>CAPO IV - NORME TRANSITORIE</i>	79
ART. 68 - TITOLI ABILITATIVI IN CONTRASTO	79
ART. 69 - IMMOBILI CONDONATI	79

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO I FINALITA' ED ELEMENTI COSTITUTIVI

ART. 1 – FINALITA' ED ARTICOLAZIONE DEL PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ai sensi della L.R. 16 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed è disciplinato dall'art. 10 bis (disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti).

2. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in un unico atto, che comprende il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

ART. 2 - ELABORATI DEL PGT

1. Gli elaborati che costituiscono il PGT sono:

Documenti ed elaborati del Documento Unico:

a) Elaborati prescrittivi:

- DU.p Norme Tecniche di Attuazione

b) Elaborati conoscitivi:

- DU.c Relazione Illustrativa

Documenti ed elaborati specifici del Documento di Piano:

a) Elaborati prescrittivi:

- DPA.p Schede degli ambiti di trasformazione

- DP01.p Previsioni di Piano

- DP02.p Carta dei vincoli

- DP03.p Carta del paesaggio

b) Elaborati conoscitivi:

- DPA.c Atlante degli approfondimenti tematici

- DP01.c Uso del suolo, mobilità e reti tecnologiche esistenti

- DP02.c Attuazione del PRG vigente, richieste e proposte dei portatori d'interesse

- DP03.c Strategie di piano

Documenti ed elaborati specifici del Piano dei Servizi:

a) Elaborati prescrittivi:

- PS01.p Mappatura dei servizi e delle attrezzature, suddivisione del territorio in ambiti commerciali e infrastrutture per la mobilità

- PS02.p Corridoi ecologici e sistema del verde ambientale

b) Elaborati conoscitivi:

- PSA.c Catalogazione dei servizi esistenti e localizzazione dei servizi non confermati

Documenti ed elaborati specifici del Piano delle Regole:

- a) Elaborati prescrittivi:
 - PR01.p Individuazione delle aree e degli ambiti
 - PR02.p Individuazione delle aree e degli ambiti
 - PR03.p Modalità d'intervento sui beni culturali soggetti a tutela
 - PR04.p Carta della sensibilità paesistica
 - PR05.p Carta della fattibilità geologica
- b) Elaborati conoscitivi:
 - PR01.c Soglie storiche dei nuclei insediativi

ART. 3 - UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PGT E PREVALENZA

1. Come si evince dal precedente articolo, gli elaborati del PGT sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

2. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

3. Le indicazioni riportate negli elaborati del PGT, sulla scorta dei dati e degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale, relativamente allo stato di fatto del territorio Comunale e alla situazione socio-economica dello stesso, rivestono esclusivamente carattere informativo e non possono essere utilizzate, in nessun caso, per scopi diversi. In particolare esse non sostituiscono la documentazione originale da reperirsi presso gli uffici comunali.

4. Eventuali discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici del PGT, non riscontrate in sede di adozione e/o di pubblicazione dello stesso, non potranno in nessun caso essere adottate, in fase attuativa, per modificare le previsioni urbanistico-edilizie né per sanare preesistenti situazioni d'illegittimità.

ART. 4 - DEROGHE AL PGT

1. Le deroghe alle prescrizioni del PGT possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con i criteri e le modalità indicati nell'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

2. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

CAPO II

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Il PGT si attua mediante:
- Interventi edilizi diretti;
 - Piani Attuativi;
 - Progetti di opere pubbliche.

2. Le modalità e le procedure per il rilascio dei Permessi di costruire e per l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti di opere pubbliche sono stabilite dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Sono interventi edilizi diretti:

- a) il Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005– n 12;
- b) il Permesso di costruire convenzionato di cui al comma 2, art. 10, L.R. 11 marzo 2005 – n 12;
- c) la Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto a), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to d) , assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
- d) SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del d.P.R. n. 380/2001, più precisamente:
 - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001,
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo,
 - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;
- e) Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;
- f) Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e), del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il Permesso di costruire, convenzionato e non, può essere rilasciato e la Denuncia d'inizio Attività può essere ammessa solo quando non sia previsto dal Piano delle Regole, l'obbligo esclusivo del Piano di Recupero.

3. Il dirigente del servizio competente provvede al rilascio dei Permessi di costruire secondo il procedimento indicato dalla legislazione vigente.

ART. 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E PROGETTI, PRESENTATI ALLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, IN CONTRASTO CON IL PGT

1. Per gli interventi edilizi subordinati, dalle presenti NTA, a Piano di Recupero, è ammesso il ricorso al Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, quando sia ravvisabile e documentata almeno una delle seguenti condizioni:

- l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del Piano di Recupero ma sussista comunque la necessità di integrare la dotazione di standard e/o le opere di urbanizzazione esistenti;
- Il Piano di Recupero proposto sia relativo ad un unico complesso immobiliare sufficiente ed idoneo a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

2. Il "Permesso di costruire convenzionato" è un normale permesso di costruire, rilasciato ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, recante gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione e/o integrazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e/o cessione di servizi o attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale nonché convenzionamento o asservimento all'uso pubblico di aree o strutture o ancora monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di particolari: cautele, limitazioni, misure e prevenzioni, da adottarsi nella trasformazione o nell'uso degli immobili;
- osservanza d'indirizzi planivolumetrici o morfologici, nonché rispetto di specifiche modalità di attuazione dell'intervento.

3. Gli impegni di cui al comma precedente sono trascritti, in ragione degli obblighi assunti, in uno dei seguenti strumenti:

- atto d'obbligo unilaterale, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

4. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni assunti dal soggetto attuatore deve essere:

- precedentemente approvato dal Dirigente competente;
- richiamato espressamente nel Permesso di costruire alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del Permesso di costruire medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente al rilascio del Permesso di costruire, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono in ogni caso contenere l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

5. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti NTA.

6. Ai progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) e a esse assimilate ai sensi del comma 1, art. 8, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, si applica la disciplina dettata dal citato D.P.R.

7. Nell'approvazione dei progetti, di cui al comma precedente, comportanti variante alla strumentazione urbanistica, il proponente, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo irrevocabile, con il quale s'impegna:

- a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto a ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;
- a realizzare e/o integrare, se necessario, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a realizzare e/o cedere servizi od attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale nonché convenzionare od asservire all'uso pubblico aree o strutture od ancora provvedere alla monetizzazione sostitutiva;
- ad osservare particolari cautele, limitazioni, misure e prevenzioni nella realizzazione o nell'uso degli immobili;
- a rispettare gli indirizzi planivolumetrici o morfologici nonché le specifiche modalità di attuazione dell'intervento;
- a realizzare le necessarie misure mitigative;
- ad adottare, salvo più cogenti obblighi di legge, soluzioni che prevedano il ricorso, per non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico, a fonti rinnovabili e ad

assicurare il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento dei tetti e predisposizione di apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per altri usi non potabili.

8. E' fatto salvo l'eventuale obbligo di verifica di assoggettabilità a Via e/o di assoggettabilità a VIA dei progetti presentati, quando previsto dalla legislazione vigente.

ART. 8 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PA)

1. All'interno degli ambiti e delle aree sottoposte dal PGT a pianificazione attuativa, gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi (PA) comunali od altri strumenti di programmazione negoziata di iniziativa pubblica e/o privata costituiti dagli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, da approvarsi secondo le procedure di legge vigenti.

2. I Piani Attuativi, predisposti in conformità alla normativa vigente, devono essere corredati dai documenti elencati nel Regolamento Edilizio comunale.

3. Tutti i Piani Attuativi e le loro varianti, purché conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure di Legge. Nel caso di Piani Attuativi in variante al Documento di Piano ai sensi del successivo art. 34 sia l'adozione che la successiva approvazione sono di competenza del Consiglio Comunale.

ART. 9 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

1. Per tutti gli ambiti e le aree, il PGT individua, prescrivendo le eventuali limitazioni applicative, le seguenti tipologie di intervento come meglio precisate dal Regolamento Edilizio:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova costruzione
- Demolizione

ART. 10 – TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

1. Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Artt. 55 e seguenti, è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla "*Carta della fattibilità geologica*", che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio in 4 classi di fattibilità e per le quali si applicano le prescrizioni seguenti previste anche dallo studio medesimo e che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.

2. Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/7374 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano. Tale zonizzazione, riportata nella Carta di Fattibilità, deriva dalla tipologia e dal grado di pericolosità riscontrati sul territorio e fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Essa comprende la maggior parte del territorio comunale caratterizzato, dal punto di vista geologico, da terreni alluvionali recenti di età olocenica; in specifico si tratta di aree sub-pianeggianti o debolmente ondulate, ove le informazioni a disposizione indicano la presenza

di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza di orizzonti dotati di compressibilità medio-elevata).

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- appartenenza dell'area alla fascia fluviale C del fiume Po;
- modesta soggiacenza della falda;
- terreni superficiali limo-argilloso-sabbiosi caratterizzati da compressibilità medio-elevata che possono causare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti per consolidazione.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Appartengono a questa classe tre tipologie di situazioni che sono state distinte in tre sottoclassi; nello specifico si definiscono:

3a – Aree soggette a rischio idraulico, così come definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, derivanti da indicazioni dei programmi provvisori dei Consorzi di Bonifica; risulta inserita in questa sottoclasse la porzione centrale dell'abitato di Schivenoglia.

Si tratta di aree urbanizzate caratterizzate dalla difficoltà nello smaltimento delle acque meteoriche in presenza di elevati livelli di scarico; tale problematica, tuttavia, non pregiudica l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- aree vulnerabili dal punto di vista idraulico.

3b – Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale (Allegato A della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e Allegato A della D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950) **e dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica competente**. La fascia di rispetto presente su entrambe le sponde dei corsi d'acqua ha una larghezza di 10 metri.

Non essendo il Comune di Schivenoglia dotato dello studio "*Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica*", ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e della D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla Legge 36/94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare la definizione di una fascia di rispetto e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, cioè aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

3c – Aree morfologicamente depresse a bassa soggiacenza della falda. Si definiscono le aree vallive ove la morfologia depressa e la granulometria fine dei terreni superficiali rendono difficoltoso lo smaltimento delle acque superficiali; le informazioni a disposizione indicano la presenza della falda freatica entro i 150 cm di profondità.

Sono state inserite in questa sottoclasse alcune zone a destinazione prevalentemente agricola, localizzate prevalentemente a confine con i comuni circostanti.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- aree vulnerabili da un punto di vista idraulico, ovvero aree a rischio idraulico in ambito agricolo;
- immediato sottosuolo contraddistinto da mediocri caratteristiche geotecniche;
- vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico.

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

E' stato cartografato in questa specifica classe solo un laghetto di cava, residuo di attività estrattive abbandonate, posto nella porzione settentrionale del territorio comunale di Schivenoglia; tale elemento rappresenta un'area **vulnerabile dal punto di vista idrogeologico per emergenza della falda freatica**.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico.

ART. 11 – NORME GEOLOGICHE DI PIANO

1. Norme generali

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale ha la funzione di orientamento urbanistico ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al **Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008** “*Norme Tecniche per Costruzioni*”.

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per diverse classi di fattibilità, dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/DIA e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti di indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 Gennaio 2008.

In merito alla presentazione dei piani attuativi, la documentazione da presentare rispetto alla componente geologica e idrogeologica, a corredo degli atti progettuali, dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 Gennaio 2008 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazione tra il piano attuativo e l'assetto geologico e geomorfologico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali e sotterranee;
- fabbisogni e smaltimenti delle acque, con particolare attenzione verso la disponibilità dell'approvvigionamento potabile, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

Per quanto concerne la componente sismica, avendo verificato a seguito dell'applicazione del 2° livello previsto dalla D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 “*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12*”, l'adeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno degli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) individuati e rappresentati dagli effetti di amplificazioni litologiche (Z4a), non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 sopra richiamata.

Gli approfondimenti di 3° livello sono comunque obbligatori per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al **d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904** “*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003*”.

La D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 prevede inoltre la possibilità, in luogo delle indagini di 3° livello, di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore.

2. Norme specifiche

Oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme specifiche relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Per le aree ricadenti nella Classe 2 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito al D.M. 14.01.2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza dei terreni di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche in sito e prove di laboratorio.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno eseguire indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree ricadenti nella Classe 3 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito al D.M. 14.01.2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza dei terreni di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche in sito e prove di laboratorio.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno eseguire indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

Per le aree ricadenti in Classe 3b, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002.

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici e/o infrastrutture sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*".

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; a tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

CAPO III

NOMENCLATURA GENERALE

ART. 12 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici si applicano a tutti gli interventi previsti dal PGT. Per le definizioni non reperibili si rinvia alla vigente legislazione statale e regionale nonché ai Regolamenti comunali (edilizio, di Igiene, ecc.).

2. PARAMETRI

ST - Superficie territoriale - (mq)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici che privati comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione del PGT;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da almeno 3 anni;
- le aree destinate dagli atti costituenti il PGT alla viabilità e ai trasporti in sede propria;
- le acque pubbliche.

SC - Superficie coperta - (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, maggiorate delle sporgenze di ogni tipo eccedenti la profondità di ml 1,50. la superficie coperta da eventuali cabine di trasformazione elettrica è esclusa dal computo.

SF - Superficie fondiaria - (mq)

E' la superficie che si ottiene deducendo dalla superficie territoriale (St) le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, gli spazi di pubblica circolazione le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e quelle per le urbanizzazioni primarie, nonché le acque pubbliche.

SLP - Superficie lorda di pavimento - (mq)

E' la superficie che si ricava come somma delle aree di tutti i piani fuori ed entro terra compresi entro il profilo esterno delle murature e al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedii, ecc..).

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la superficie lorda di pavimento si ottiene dividendo il volume dell'impianto per un'altezza virtuale di ml 4,00.

Dal computo della Superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- gli aggetti aperti, i balconi coperti, i portici ed i volumi tecnici comprese le cabine di trasformazione elettrica, le autorimesse;
- il vano scala comune ed il vano ascensore delle palazzine condominiali con almeno quattro unità abitative;
- i piani completamente interrati e/o con intradosso del solaio sporgente dal piano naturale del terreno non oltre ml 0,80, purché destinati a locali accessori senza permanenza continua delle persone, quali: cantine, archivi, depositi, spogliatoi, servizi igienici e servizi tecnologici in genere;
- i soppalchi con altezza inferiore a ml 2,00;
- i sottotetti non abitabili con altezza media ponderale generale interna non superiore a ml 2,20 e che, comunque, non possano essere resi abitabili ai sensi delle vigenti norme regionali;
- le strutture in legno per il ricovero attrezzi al servizio di ogni singola unità abitativa, purché di superficie non eccedente 10 mq e di altezza non eccedente 2,70 ml al colmo;

- negli insediamenti Commerciali: le aree a disposizione dei consumatori (es.: gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra);
- negli insediamenti industriali: i vani per gli impianti di depurazione, termici, elettrici, silos e serbatoi esterni.

Gli uffici comunali, al fine di monitorarne il progressivo utilizzo ed accertarne l'intervenuta saturazione, istituiscono ed aggiornano l'inventario della SLP soggetta a limiti di contingentamento per specifiche destinazioni d'uso.

SU1 - Superficie per l'urbanizzazione primaria - (mq)

È la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

SU2 - Superficie per l'urbanizzazione secondaria - (mq)

È la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria.

H - Altezza del fabbricato – (ml)

Coincide con l'altezza della fronte (HF) più alta dell'edificio. Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi e i manufatti tecnici (tralicci, antenne, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, terminali di scale e ascensori). Nelle zone destinate alla produzione primaria e secondaria sono altresì da considerare come volumi tecnici gli impianti che non prevedono la presenza di persone.

Nel caso di coperture a falde, l'altezza misurata all'estradosso del colmo della copertura non può superare, in nessun caso, il 45% dell'H massima ammessa dagli indici urbanistici di zona od ambito.

HF – Altezza delle fronti – (ml)

Nel caso di fronti complanari e di altezza costante, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dal distacco fra quota + 0,30, misurata a partire dal colmo della strada o dal marciapiede stradale ove esistente (in campagna, dal terreno sistemato) e:

- a) in caso di copertura piana, l'intradosso del solaio di copertura;
- b) in caso di copertura a falde, la più alta delle seguenti quote,:
 - piano di calpestio dell'ultimo piano abitabile;
 - linea ideale di intersezione fra muratura perimetrale e intradosso dell'aggetto di gronda;
- c) negli edifici produttivi: al piano di scorrimento del carroponete se esistente o all'intradosso delle travi di sostegno della copertura;

Nel caso di fronti complesse con sviluppo perimetrale non complanare e/o ad altezza variabile, l'altezza di ciascuna fronte sarà calcolata come media ponderata delle altezze, computate come sopra, di ogni tratto omogeneo dello sviluppo perimetrale del fronte, sulla base del peso che ogni tratto riveste nell'intero sviluppo.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza: le attiche, i muri di coronamento e i parapetti anche pieni, purché di altezza inferiore a ml 1,80; i frontoni ed i timpani purché non eccedenti l'altezza di colmo della copertura.

In presenza di carroponete, lo spazio fra piano di scorrimento e imposta delle strutture di copertura sarà limitato alla stretta necessità di movimentazione del carroponete stesso e non potrà essere adibito ad altro uso.

V - Volume - (mc)

Somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (SLP) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate: dal marciapiede o dal piano di sistemazione esterna al pavimento del piano sovrastante per il seminterrato; da pavimento a pavimento per i piani intermedi; da pavimento a soffitto per l'ultimo piano in caso di copertura piana e da pavimento al punto medio dell'intradosso del solaio di copertura in caso di falda inclinata).

P - Piani fuori terra – (n°)

È il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, ivi compreso il piano terreno porticato, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno o dal marciapiede per un'altezza non

superiore a ml 0,80 calcolata all'intradosso della soletta, nonché di eventuali sottotetti abitabili e non.

3. INDICI

RC - Rapporto di copertura - (SC/SF %)

È il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria

UT - Indice di utilizzazione territoriale - (mq/mq)

È la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale

UF - Indice di utilizzazione fondiaria - (mq/mq)

È la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria

IC - Indice di conversione - (mc/mq)

Nel caso di insediamento di attività direzionali, terziarie e artigianali in aree regolate da indice IT od IF espresso in mc/mq, la conversione della SLP di dette attività in volume si effettua assumendo $25 \text{ mq} = 100 \text{ mc}$.

IT - Indice di edificabilità territoriale - (mc/mq)

È il volume massimo costruibile per ha di superficie territoriale (ST)

IF - Indice di edificabilità fondiaria - (mc/mq)

È il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (SF)

DC - Distanza minima dai confini - (ml)

Tutte le nuove costruzioni civili dovranno rispettare una distanza dal confine di proprietà pari alla metà dell'altezza del fabbricato antistante il confine stesso con un minimo inderogabile di ml 5,00.

Tutte le costruzioni artigianali, industriali e commerciali (esclusi gli ESV per i quali valgono le norme del civile) dovranno rispettare una distanza dal confine di proprietà pari alla metà dell'altezza del fabbricato antistante il confine stesso con un minimo inderogabile di ml 6,00.

Sono ammesse distanze inferiori, fermo restando il rispetto del Codice Civile, nel caso di:

- piano urbanistico attuativo, limitatamente alle distanze da confini ricadenti all'interno del piano attuativo;
- edifici pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi di Legge.

È altresì ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- nuove costruzioni conformi alle previsioni di piani urbanistici attuativi;
- nuove costruzioni in aderenza a muri ciechi di fabbricati preesistenti in confine;
- nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni tra privati confinanti trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- nuove costruzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- autorimesse private, da realizzarsi nelle sole aree edificabili esterne a piani attuativi ed aventi i seguenti requisiti:
 - a) estensione non superiore ad un terzo della lunghezza del confine di proprietà libero e continuo condiviso;
 - b) altezza massima dal piano campagna:
 - in caso di copertura piana: ml 2,85 all'estradosso;
 - in caso di copertura a falda:
 - . ml 2,50 all'intradosso di gronda
 - . ml 3,50 in colmo;

dette autorimesse potranno, di norma, essere edificate anche in confine con aree agricole ma non con aree a destinazione produttiva e commerciale.

- cabine elettriche e cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante ed ostacolata la visibilità veicolare.

Le distanze dai confini si misurano a partire dalle proiezioni sul piano orizzontale degli eventuali aggetti (balconi, scale a giorno, ecc.) dei fabbricati aventi sporgenza superiore a ml 1,20 o, in assenza di aggetti aventi tali caratteristiche, dal filo del fabbricato.

DF - Distanza minima tra fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati, fatta eccezione per quelle fra i fabbricati pertinenziali e gli edifici di cui costituiscono pertinenza, sono stabilite, in ragione delle diverse zone territoriali omogenee, come segue:

- Nuclei e complessi isolati di antica formazione (AF): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Nuovi edifici ricadenti in ambiti di trasformazione o comunque in Piani attuativi già approvati: è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
- Nuovi edifici ricadenti in aree ed ambiti diversi dai precedenti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima fra pareti antistanti non finestrate dovrà rispettare i minimi imposti dal Codice Civile.

Le distanze minime tra fabbricati -- tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) -- debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml 15,00.
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Non sono soggette al rispetto delle distanze minime sopra indicate tra fabbricati tra i quali siano interposte strade, in quanto infrastrutture tecnologiche di interesse pubblico, le cabine elettriche che potranno essere poste anche a filo strada facendo salve in ogni caso, a giudizio insindacabile della Amministrazione Comunale, la visibilità veicolare e la sicurezza della circolazione.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche o, nel caso di lotti interclusi, per mantenere, sul fronte della strada, allineamenti preesistenti dominanti ancorché non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.

Ai fini della applicabilità delle distanze di cui sopra, una parete si considera finestrata quando su di essa insistono aperture qualificabili come "vedute"; non concorrono pertanto a rendere la parete finestrata le aperture cosiddette "lucifere" e, più in generale, le aperture prive delle caratteristiche di "veduta" o comunque non annoverabili fra queste per consolidata prassi o giurisprudenza.

ART. 13 – DEFINIZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Le aree di pertinenza sono quelle che vengono utilizzate, in conformità alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

2. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione degli atti che costituiscono il PGT corrispondono alle aree utilizzate per tali edificazioni; nel caso di utilizzazione parziale della volumetria, esse possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità sino a saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme.

3. Non è consentito l'asservimento di aree edificabili che siano di diversa proprietà. In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nel limite della residua capacità edificatoria, in favore di lotti direttamente confinanti compresi nella stessa zona omogenea o ambito, le aree già edificate, fermo restando il rispetto degli indici di zona.

4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita dai parametri urbanistici previsti per la stessa dagli atti che costituiscono il PGT o dalla pianificazione attuativa.

ART. 14 – INTERVENTI PERTINENZIALI

1. Si definiscono interventi pertinenziali ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile, l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, locali di deposito e simili, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati all'esclusivo soddisfacimento delle esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale e dunque tali da non risultare disgiungibili dalla stessa e comunque non eccedenti il 20% della sua SLP.

2. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi pertinenziali per l'installazione di gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto da giardino, purché di superficie non eccedente 5 mq e purché decorosi del contesto ambientale. La loro collocazione deve rispettare, in ogni caso, le distanze minime previste dal Codice Civile e non arrecare disturbo al vicinato in ragione delle specifiche caratteristiche funzionali.

ART. 15 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, ACCESSORIE E COMPLEMENTARI - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale e specificatamente si definisce:

- **uso complementare** alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per l'esercizio (non svolgibile separatamente), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici. Non è ammesso l'insediamento della sola funzione complementare in assenza della funzione principale.
- **uso accessorio** alla destinazione principale quello compatibile con quest'ultima ed opportuno per l'organico ed ordinato uso del territorio; detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per l'esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

2. Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito elencate:

A) USO RESIDENZIALE

principale

tale funzione è quella relativa alla residenza individuale e collettiva comprendente cioè sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

complementare

sono ammessi come complementari alla residenza a condizione che risultino esclusivamente di tipo familiare o condominiale, gli usi connessi ai seguenti impianti e attrezzature:

- 1) impianti sportivi e ricreativi quali piscine, campi da tennis, minigolf e similari;

- 2) attrezzature al servizio e per la gestione del verde.

accessoria

sono ammessi come accessori tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino compatibili con l'uso residenziale in relazione ai profili igienico-sanitario, delle emissioni acustiche ed atmosferiche, della dotazione infrastrutturale, compresa quella dei parcheggi (per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti) e dello smaltimento dei rifiuti, e quindi:

- 1) le attività commerciali entro i limiti imposti dai singoli ambiti od aree, nonché le attività di ristorazione e i pubblici esercizi;
- 2) attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 c.2 punti a), b), c), d), f), g) h), m) dello stesso decreto;
- 3) le attività del terziario quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.) e del terziario avanzato con esclusione delle attività di logistica e delle piattaforme logistiche;
- 4) le attività ricettive (alberghi, ostelli, case albergo, case di cura, ecc.) e di ristoro;
- 5) le attività ricreative, di wellness e tempo libero;
- 6) le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, poste, scuole private, palestre);
- 7) le attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione con esclusione di quelle meccaniche ed elettromeccaniche, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici e attività assimilabili.

La compatibilità degli usi accessori con l'uso residenziale dovrà essere dimostrata dai soggetti richiedenti titoli abilitativi edilizi.

B) USO TERZIARIO / TERZIARIO AVANZATO

principale

tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi e servizi avanzati, quali:

- 1) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 2) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 3) le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi;
- 4) le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- 5) le attività per il tempo libero;
- 6) le attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili);
- 7) le attività di information & communication technology, engineering;
- 8) le attività di research & development;
- 9) le attività di formazione;
- 10) I servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro;
- 11) I servizi di assistenza tecnica e giuridica;
- 12) I servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche;
- 13) I servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica;
- 14) I servizi di carattere operativo: facility & property management;
- 15) I servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre;
- 16) le attività di logistica e le piattaforme logistiche.

complementare

sono ammessi come complementari tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino connessi all'esercizio dell'attività:

- 1) l'uso residenziale in misura non superiore a:
 - 150 mq di SLP per unità terziaria insediata avente SLP adibita ad attività \leq 300 mq;

- 300 mq di SLP per unità terziaria insediata avente SLP adibita ad attività \geq 300 mq;
in entrambi i casi l'uso residenziale è da assoggettare a vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire. In caso di alienazione l'edificio deve obbligatoriamente seguire l'attività.
- 2) le attività commerciali dei prodotti propri dell'azienda insediata purché non superiori in termini di superficie al 30% della SLP dell'impianto terziario e purché svolti in forma di "spaccio aziendale";
- 3) le attività sanitarie.

accessoria

è ammessa come accessoria all'uso terziario/terziario avanzato, entro i limiti imposti dai singoli ambiti od aree, quella relativa alla residenza individuale e collettiva comprendente cioè sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

C) USO COMMERCIALE

principale

tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso e al dettaglio o misto, di beni e prodotti e specificatamente:

- 1) le attività commerciali al dettaglio suddivise, in conformità con il successivo art. 20 Pr comma 6, nelle seguenti tipologie:
 - a. esercizi di vicinato (EsV);
 - b. medie strutture di vendita (MSV);
 - c. centri commerciali (CCom);
- 2) le attività commerciali all'ingrosso;
- 3) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 4) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita;
- 5) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate.

complementare

costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino connessi all'esercizio dell'attività:

- 1) le attività direzionali;
- 2) le attività sanitarie, di ristorazione e ricreative;
- 3) le attività artigianali (laboratori, ecc. purché non inseriti nella classe 1^A dell'elenco allegato al DM 5.9.94);
- 4) l'uso residenziale per il titolare o per il custode in misura non superiore a 300 mq di SLP per unità commerciale insediata, da assoggettare a vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.

accessoria

quando non già previsti come usi co-principali, sono ammessi come accessori all'uso commerciale, entro i limiti imposti dai singoli ambiti od aree, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi, quali:

- 1) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 2) gli studi professionali e le agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 3) le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi;
- 4) le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- 5) le attività per il tempo libero;
- 6) le attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili);
- 7) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

D) USO PRODUTTIVO

principale

tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali e specificatamente:

- 1) insediamenti artigianali;
- 2) insediamenti industriali;
- 3) uffici ed edifici direzionali al servizio dell'attività produttiva, purché non superino il 50% della SLP dell'impianto industriale;
- 4) attività di logistica industriale o integrata connesse alla produzione aziendale;
- 5) sono considerate destinazioni principali, oltre allo spazio per la produzione, anche:
 - a. i magazzini e i depositi al servizio delle unità produttive, sia nell'ambito dell'area di pertinenza dell'unità produttiva principale che in sede separata;
 - b. i silos e gli impianti tecnologici;

complementare

costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino connessi all'esercizio dell'attività:

- 1) le attività espositive e di commercializzazione dei prodotti propri dell'azienda insediata purché non superiori in termini di superficie al 30% della SLP dell'impianto produttivo e purché svolti in forma di "spaccio aziendale";
- 2) le attività aziendali sanitarie, di ristorazione e ricreative a servizio dei lavoratori dipendenti addetti alle attività produttive;
- 3) l'uso residenziale per il titolare o per il custode in misura non superiore a 300 mq di SLP per unità produttiva insediata, da assoggettare a vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.

accessoria

quando non già previsti come usi co-principali, sono ammessi come accessori all'uso produttivo, entro i limiti imposti dalla singola zona, tutte gli usi connessi alle attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi, nonché quelle incluse nel ciclo economico diretto allo scambio di beni e prodotti, quali:

- 1) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 2) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 3) le attività per la ristorazione ed i pubblici esercizi;
- 4) le attività ricettive limitatamente agli alberghi;
- 5) le attività per il tempo libero;
- 6) le attività commerciali al dettaglio per la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita e le medie strutture di vendita (MSV) non alimentari;
- 7) le attività commerciali all'ingrosso;
- 8) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 9) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita;
- 10) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 11) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

E) USO AGRICOLO

principale

Appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione come indicati dalla L.R. 5 dicembre 2008 n. 31 e s.m.i..

complementare

Tutti gli usi qualificati dalla legislazione vigente come compatibili con gli usi agricoli e specificatamente: la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto, nonché quella dei dipendenti dell'azienda agricola, le attività dirette alla trasformazione e

cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori, le attività di agriturismo, in entrambi i casi purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero, l'adattamento o l'ampliamento entro i parametri stabiliti dalla legge vigente o dalle presenti NTA sul patrimonio edilizio esistente.

F) USO PUBBLICO

principale

Appartengono a tale destinazione tutti gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei Servizi e dei successivi articoli delle presenti NTA costituiscano attività di servizio pubblico, di interesse pubblico o generale, anche se di iniziativa privata. In particolare e in modo non esaustivo, servizi e attrezzature per:

- l'assistenza e l'istruzione dell'infanzia;
- l'istruzione dell'obbligo, l'istruzione superiore e la ricerca scientifica;
- il verde pubblico naturale e attrezzato;
- la salute, la persona, la religione, la politica, l'associazionismo sindacale, il gioco, lo sport e il tempo libero;
- l'ospitalità, l'alloggio e il ristoro;
- l'amministrazione di enti pubblici e parapubblici e di aziende svolgenti servizio pubblico;
- i parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- le infrastrutture tecnologiche di interesse generale;
- ogni altra attività individuata come pubblica e di interesse pubblico o generale dal Piano dei Servizi.

ART. 16 – INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, COMPLEMENTARI ED ACCESSORIE AMMISSIBILI IN CIASCUNA ZONA OMOGENEA

1. Gli atti che compongono il PGT individuano, per quanto di competenza, le destinazioni d'uso consentite e quelle vietate in ogni ambito od area.

2. Poiché ogni destinazione comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, unitamente agli usi complementari ed accessori connessi, ne deriva che negli ambiti e nelle aree sono ammissibili tutti gli usi, le attività e le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale anche se non espressamente elencati, nonché tutti gli usi ad essa accessori e complementari entro i limiti dimensionali imposti dalle specifiche norme d'ambito od area.

3. Gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie debbono indicare le destinazioni d'uso di ogni unità immobiliare.

4. I Piani Attuativi debbono obbligatoriamente indicare le destinazioni d'uso ammesse e vietate nell'intero comparto o nelle singole aree edificabili. Tutti gli usi, le attività e le funzioni non vietate riconducibili per analogia alle destinazioni d'uso ammesse, ancorché non espressamente elencati, sono da ritenersi ammissibili entro i limiti dimensionali imposti dalla normativa del Piano attuativo. Il criterio della ammissibilità analogica si applica anche ai Piani Attuativi già adottati, approvati e/o convenzionati.

5. E' sempre ammesso il cambiamento della destinazione d'uso in atto, a condizione di realizzare una destinazione consentita dalla specifica norma d'ambito od area, sono in ogni caso fatte salve le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del Piano delle Regole anche se difformi alle prescrizioni d'ambito od area.

6. L'Uso pubblico di cui al punto F) del precedente articolo è ammesso in tutti gli ambiti ed aree, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione

principale in relazione ai profili igienico-sanitario, delle emissioni acustiche ed atmosferiche, della dotazione infrastrutturale, compresa quella dei parcheggi (per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti. In tali casi, gli indici e parametri di riferimento, nonché le modalità d'intervento, sono quelli previsti per l'ambito o l'area ove si intendono insediare i predetti servizi, incrementati del 20% qualora si tratti di interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale o di interventi privati per l'insediamento di servizi da gestire in regime di convenzionamento per almeno venti anni.

ART. 17 – MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO IN ATTO

1. Ogni modifica delle destinazioni d'uso in atto è ammissibile solo se il nuovo uso conferito all'area o all'immobile risulta compreso tra le destinazioni d'uso principali, accessorie o complementari degli ambiti o delle aree di appartenenza e non sia in tale ambiti od aree espressamente vietato. In tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso deve ritenersi inammissibile. Il mutamento delle destinazione d'uso è altresì inammissibile ogni qualvolta la trasformazione porti la destinazione - sia essa principale, accessoria o complementare - a travalicare la SLP massima ammessa per lo specifico uso nell'ambito od area omogenea di appartenenza. E' infine inammissibile la modifica d'uso, ancorché non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media distribuzione in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non sono espressamente ammesse.

2. I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività sono soggetti rispettivamente allo stesso permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

4. Vengono individuate come modificazioni urbanisticamente rilevanti i mutamenti delle destinazioni d'uso di aree e edifici connessi ad opere edilizie conformi alle destinazioni previste dagli atti che compongono il PGT che comportano un aumento del peso insediativo con conseguente variazioni del fabbisogno di aree standard, e precisamente:

- i mutamenti che introducono nuove destinazioni d'uso principali e/o accessorie;
- i mutamenti da destinazioni d'uso principali a destinazioni d'uso accessorie e viceversa;
- i mutamenti tra diverse destinazioni d'uso principali o tra destinazioni d'uso appartenenti alla medesima destinazione d'uso principale ma con diversa dotazione di aree standard.
- i mutamenti di un uso da complementare a principale o ad accessorio.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dagli atti che compongono il PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o nell'immobile.

Salvo prova contraria, costituisce destinazione d'uso in atto, ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, quella risultante dalla più recente documentazione probante.

Ogni qualvolta si dia luogo ad interventi edilizi, conformi alle previsioni urbanistiche, finalizzati al riutilizzo di edifici dismessi da oltre dieci anni, il conferimento della dotazione di aree standard specificatamente connesse all'uso che si intende insediare è sempre dovuto, indipendentemente dall'uso dell'immobile nel periodo antecedente la sua dismissione.

5. Costituisce, altresì, modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, pur non comportando la realizzazione di opere edilizie, risulti finalizzata ad adibire, in conformità con

quanto ammesso dagli atti che costituiscono il PGT, le aree o gli immobili a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

6. E' da considerarsi, infine, modificazione d'uso urbanisticamente rilevante, anche in assenza di opere edilizie, purché la disciplina degli atti che compongono il PGT ammetta per l'area o l'immobile interessato l'uso commerciale a titolo principale, la trasformazione di uno spaccio aziendale in esercizio commerciale eccedente il vicinato, trasformazione che si produrrà ogni qualvolta la vendita, all'interno dello spaccio, venga estesa in modo esclusivo o comunque prevalente a beni e merci non prodotti, trasformati, lavorati o trattati in loco.

7. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le procedure indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione. Le modalità di reperimento della dotazione integrativa dello standard saranno oggetto:

- di convenzione nel caso di mutamenti interessanti aree o immobili soggetti a pianificazione attuativa;
- di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto che attua l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.

Con le stesse modalità di cui sopra, si provvede all'integrazione della dotazione di standard aggiuntivi eventualmente dovuti per i mutamenti, sopra evidenziati, di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie. In questo caso, la mancata osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione della dotazione di standard sarà ostativa al rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

8. Negli edifici preesistenti all'adozione del PGT le cui destinazioni d'uso risultino in contrasto con quelle previste dalle presenti N.T.A., sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi intesi a ridurre i motivi di contrasto.

ART. 18 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLE NORME SUI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

1. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti di destinazioni d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal capo V, Titolo I, Parte II, L.R. 11 marzo 2005 – n 12 .

2. Le modifiche di destinazioni d'uso indicate al comma 6 del precedente articolo, risultate inammissibili in sede di accertamento, determinano, oltre alle sanzioni di cui al comma precedente, il contestuale rilievo di difformità urbanistica dell'esercizio commerciale, con conseguente inammissibilità del rilascio dell'autorizzazione commerciale o revoca della stessa qualora già rilasciata.

CAPO IV

DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

ART. 19 – APPLICABILITÀ DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Le definizioni e le modalità applicative della Disciplina del Commercio e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande riportate nel Capo IV, si applicano a tutto il PGT anche in presenza di norme d'ambito o d'area che disciplinano, ulteriormente, in modo specifico il settore commerciale.

ART. 20 – DEFINIZIONI COMMERCIALI E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Definizioni commerciali

1.1 Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

1.2 Commercio all'ingrosso: le attività di chiunque professionalmente, anche se in modo saltuario o provvisorio, acquista merci a nome e per conto proprio e le rivenda o ad altri commercianti grossisti o dettaglianti, o ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. A tal fine si considerano:

- utilizzatori professionali, oltre agli operatori commerciali stessi, gli esercenti attività industriali, attività agricole, alberghiere, gli esercenti arti e professioni ed in genere tutti gli esercenti un'attività di produzione di beni e di servizi ed in genere professionisti, imprenditori, persone giuridiche o enti nei riguardi di quei prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della propria impresa.
- utilizzatori in grande le comunità, le convivenze, le cooperative di consumo regolarmente costituite e i loro consorzi, nonché gli enti giuridici costituiti da commercianti per effettuare acquisti di prodotti oggetto della loro attività.

L'attività di commercio all'ingrosso può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

E' vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, salvo deroghe stabilite dalla Regione.

Resta salvo il diritto acquisito dagli esercenti in attività alla data di efficacia del D.Lgs.114/98, vale a dire dal trentacinquesimo giorno dalla sua pubblicazione. (D.Lgs.114/98, art. 26).

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio di cui all'art.4 del D.Lgs. n.114/98 non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzatura e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori, vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per il riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli, e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami.

1.3 Spaccio aziendale: si definisce spaccio aziendale l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile e con SLP compresa entro i limiti stabiliti per lo specifico uso.

1.4 SV - Superficie di vendita:

Definizione

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area (misurata in mq) 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 aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Computo della SV negli esercizi di vendita di merci ingombranti:

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili e tipologie similari alle precedenti) è calcolata nella misura di 1/8 della Superficie Lorda di Pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del , D.Lgs. n.114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse si applica la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. n. 114/98.

Computo della SV nelle Medie Strutture di Vendita:

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98, la superficie di vendita delle medie strutture che presentano una Superficie Lorda di Pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione viene incrementata di una quantità pari al 50% della Superficie Lorda di Pavimento eccedente il predetto rapporto.

1.5 Struttura di vendita organizzata in forma unitaria:

Per superficie di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

1.6 Tipologie distributive commerciali al dettaglio

Le tipologie distributive previste, in conformità al dettato dell'art. 4 D.Lgs. 114/'98, sono le seguenti:

- a) Esercizi di vicinato (EsV): sono quegli esercizi che hanno una superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- b) Medie strutture di vendita (MSV): esercizi che hanno una superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 mq. suddivise in:
 - medio piccole strutture di vendita (MpSV): esercizi che hanno una superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq.;
 - medio grandi strutture di vendita (MgSV): esercizi che hanno una superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq.;
- c) Centro commerciale (CCom.): una media superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 mq. 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.

Nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti non è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita accorpate ed artificialmente distinte che configurino insediamenti della grande distribuzione.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura di vendita organizzata in forma unitaria deve essere sempre verificato qualunque sia la formula o la dizione commerciale adottata.

E' vietato, in tutto o in parte, ad insediamenti privi dell'autorizzazione per centro commerciale secondo le normative vigenti, l'uso di soluzioni strutturali o formali, o informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, idonee a rappresentare gli stessi quali centri commerciali, o comunque, come unitario il complesso commerciale.

L'eventuale domanda di autorizzazione dovrà comunque assolvere a quanto sarà prescritto al momento della presentazione della stessa dalle norme regionali e dagli indirizzi normativi provinciali.

Gli atti che costituiscono il PGT ed i relativi Piani di Attuazione adottano nelle proprie classificazioni le tipologie distributive sopra descritte e ad esse ci si dovrà richiamare per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali.

2. Definizione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

2.1 Denominazione delle attività: le attività di somministrazione di alimenti e bevande, in relazione all'attività esercitata ed in conformità alla dichiarazione di inizio attività produttiva e alla notifica effettuata alla A.S.L. competente ai fini della registrazione possono assumere le seguenti denominazioni:

- a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo;
- b) esercizi con cucina tipica lombarda: ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale;
- c) tavole calde, self-service, fast food e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina ma privi di servizio al tavolo;
- d) pizzerie e simili: esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto "pizza";
- e) bar gastronomici e simili: esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura;
- f) bar-caffè e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini;
- g) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: bar-caffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere;
- h) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da tè e simili: esercizi prevalentemente
- d) specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina;
- i) disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili: esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande è accompagnata a servizi di intrattenimento che ne caratterizzano l'attività;
- j) discoteche, sale da ballo, locali notturni: esercizi nei quali la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento, ma quest'ultima è prevalente rispetto alla prima;
- k) stabilimenti balneari ed impianti sportivi con somministrazione: esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente all'attività di svago, ma quest'ultima è prevalente rispetto alla prima.

2.2 Sso - Superficie di somministrazione: La "superficie di somministrazione" è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa la porzione di suolo, variamente delimitata - coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. de hors). In relazione alle modalità di misurazione dei locali di cui all'art. 8 comma 4 della L.R. 24 dicembre 2003 n. 30, si precisa che fanno parte dei locali destinati a servizi i seguenti:

- a) i servizi igienici per il pubblico e il personale;
- b) i camerini;
- c) il guardaroba;
- d) gli spogliatoi per il personale;
- e) la cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie;
- f) il locale dispensa;
- g) il locale preparazione alimenti;

- h) gli ingressi, i relativi disimpegni (corridoi) e la zona casse;
- i) locali filtranti e separanti in genere.

Non fa comunque parte dell'area destinata all'attività di somministrazione e vendita, quella occupata dagli arredi per la somministrazione quali poltrone, divani e tavoli di ridotte dimensioni.

ART. 21 – AMMISSIBILITA' DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO

1. **In tutto il territorio comunale sono vietate le Grandi strutture di Vendita (GSV)** come definite dal D.Lgs.114/98 di qualsivoglia tipologia e comunque denominate. Il PGT individua le aree e gli ambiti in cui sono ammessi gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, diversi dal Vicinato. In tutte le altre zone è ammessa la sola tipologia di Vicinato.

2. In relazione alle caratteristiche del territorio comunale e in conformità con quanto disposto dall'art. 6 del decreto n.114/98, al fine di valutare le compatibilità insediative delle diverse tipologie commerciali per la vendita al dettaglio nelle aree ed ambiti del territorio comunale, sono individuati i seguenti contesti, graficamente evidenziati nelle Tav. PS01.p:

- a. **Contesto commerciale del consolidato residenziale**
- b. **Contesto commerciale del consolidato economico**
- c. **Contesto commerciale della trasformazione residenziale**

3. L'ammissibilità delle diverse tipologie distributive nei contesti urbani comunali è informata ai criteri e soggetta alle prescrizioni che seguono :

a) Contesto commerciale del consolidato residenziale: sono ammessi, in quanto assentibili in base alla specifica disciplina d'Ambito o d'Area e comunque nel limite numerico e tipologico previsto dalla stessa, interventi di:

- trasformazione degli Esercizi di Vicinato alimentari e non, esistenti all'entrata in vigore delle presenti NTA, in Medie Strutture di Vendita con una SV massima di 400 mq; ampliamenti di Medie Strutture di Vendita (MSV) alimentari e non alimentari, esistenti all'entrata in vigore delle presenti NTA, sino al raggiungimento di un limite massimo di 600 mq di SV, purché gli interventi di trasformazione e ampliamento concorrano, in modo concreto, alla riqualificazione del Tessuto urbano consolidato; riqualificazione che dovrà essere dimostrata attraverso:
 - La valutazione di compatibilità ambientale;
 - La valutazione di compatibilità infrastrutturale;
 - La previsione o la integrazione, quando necessaria, delle opere che favoriscono l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare;
 - La congrua dotazione di parcheggi.
- libero trasferimento, nel rispetto delle tipologie commerciali, delle Medie Strutture di Vendita e di quelle derivanti dalla trasformazione degli Esercizi di Vicinato già insediati all'entrata in vigore delle presenti NTA;
- insediamento di nuove MSV nei PA già convenzionati o adottati/approvati all'entrata in vigore delle presenti NTA;
- insediamento di nuove MSV nei PA di riqualificazione degli ambiti *AREC1*;

Nell'*ambito consolidato residenziale* sono vietate le attività di commercio all'ingrosso fatte salve:

- le attività all'ingrosso gestite elettronicamente in modo informatico il cui magazzino merci risulti ubicato in altro ambito territoriale abilitato a tale commercio;
- le attività all'ingrosso finalizzate al commercio di generi minuti non comportanti traffico intenso e/o pesante;
- l'installazione di vetrine e/o spazi d'esposizione di merci vendute in altri locali;

b) Contesto commerciale del consolidato economico: gli interventi ammessi sono differenziati in ragione delle destinazioni d'uso insediate nel consolidato, delle eventuali

previsioni di riconversione delle stesse e delle destinazioni d'uso confinanti, secondo le casistiche che seguono:

b1) consolidato economico a carattere prevalentemente produttivo, non interessato da interventi di riconversione commerciale e/o terziaria, confinante con ambiti del consolidato residenziale:

in esso sono ammessi in modo esclusivo ed entro i limiti che la disciplina delle aree ed ambiti consente e comunque previo PA o, quando ammessa, procedura di Sportello Unico: il commercio all'ingrosso non alimentare, la vendita di merci ingombranti e quella "a consegna differita"; sono inoltre ammesse le Medio Piccole e le Medio Grandi Strutture di Vendita non alimentari, nonché le attività escluse dal D. Lgs. 114/98 di cui all'art. 4, c. 2, lett. f, h, i, m, con superficie di vendita sino a 1.500 mq.

b2) consolidato economico a carattere prevalentemente commerciale e/o terziario, o comunque interessato da interventi di riconversione del consolidato produttivo, confinante col consolidato residenziale:

in esso sono ammessi sono ammessi, in modo esclusivo ed entro i limiti che la disciplina delle singole aree ed ambiti consente, gli stessi interventi previsti per il consolidato residenziale di cui al precedente comma 3 punto a).

b3) consolidato economico a prevalenza produttivo agro-industriale:

in esso sono ammessi, in modo esclusivo ed entro i limiti che la disciplina delle singole aree ed ambiti consente, gli spacci aziendali per la vendita dei propri prodotti da parte dei caseifici.

c) Contesto commerciale della trasformazione residenziale: sono ammessi, in quanto assentibili in base alla specifica disciplina d'ambito o d'area e comunque nel limite numerico e tipologico previsto dalla stessa, interventi di insediamento di nuove MSV e CCom con Sv ≤ 1500 mq nonché:

- le attività all'ingrosso gestite elettronicamente in modo informatico il cui magazzino merci risulti ubicato in altro ambito territoriale abilitato a tale commercio;
- le attività all'ingrosso finalizzate al commercio di generi minuti non comportanti traffico intenso e/o pesante;
- l'installazione di vetrine e/o spazi d'esposizione di merci vendute in altri locali;
- le attività escluse dal D. Lgs. 114/98 di cui all'art. 4, c. 2, lett. a, b, c, d, e, f, h, m, tutte con superficie di vendita sino a 600 mq.

In ogni singolo *ambito di trasformazione residenziale* individuato dal DP non potrà essere rilocalizzata più di una MSV proveniente dal *Contesto commerciale del consolidato residenziale*.

Sono vietate le attività di commercio all'ingrosso.

ART. 22 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Costituiscono disposizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali le seguenti norme di indirizzo urbanistico - edilizio:

a - Riqualificazione urbanistico-commerciale del territorio comunale – qualità della progettazione urbanistica ed architettonica ed integrazione funzionale – norme generali

- Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature 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, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 44 e 45, L.R. 11 marzo 2005 – n 12.

- Al fine di un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale, deve essere prestata una particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento sia in senso architettonico che urbanistico.
- Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.
- Al fine di integrare le attività commerciali sia con le funzioni residenziali che con le altre attività lavorative s'incentiva la presenza di zone miste in cui siano attivabili anche funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni direzionali, ricettive e di spettacolo. Tali zone sono prioritariamente individuate nelle aree dismesse e degradate, se presenti, e nelle aree interstiziali, poste all'interno del tessuto urbano o lungo le reti di collegamento.
- Perciò agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative di altre destinazioni d'uso, quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza e simili, al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.
- Per il perseguimento di dette finalità la realizzazione degli insediamenti in tutto o in parte a destinazione commerciale può essere prevista in sede di programmi integrati di intervento o di programmi di recupero urbano, di cui alla L.R. 12/2005, o nell'ambito di strumenti di programmazione complessa ed integrata a qualsiasi titolo denominati, quali PRUSST, Accordi di programma, strumenti di cui alla L.662/1966, programmi di riqualificazione urbana ed altri.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di insediamenti e agglomerati commerciali esistenti, che non presentano adeguate condizioni di accessibilità, di dotazione dei servizi, di qualità architettonica e ambientale dovranno essere previste dal proponente l'intervento, adeguate misure di riassetto o sistemazione urbanistica e ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione saranno oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo.

b – norme sulla qualità urbana – sviluppo della qualità progettuale dei nuovi insediamenti commerciali

- Sia nelle localizzazioni urbane sia nelle eventuali localizzazioni extraurbane, i nuovi insediamenti commerciali dovranno presentare un elevato profilo qualitativo nella configurazione architettonica e di inserimento urbanistico, paesistico ed ambientale.
- Dovranno essere perseguiti canoni progettuali attinenti alla specificità del tessuto locale, quanto a dimensionamento, condizioni di accesso, tipologie ed elementi architettonici, prevedendo tutte le possibili soluzioni per realizzare le condizioni di massima relazione funzionale e figurativa con il contesto medesimo.
- I poli commerciali dovranno presentare una congrua qualificazione d'insieme, tenuto conto anche della presenza di attrezzature o servizi di natura para-commerciale o di attività economiche di particolare attrattività pubblica ubicate nelle aree limitrofe.
- I nuovi insediamenti dovranno attentamente valutare – in sede preventiva – l'effetto generato sul contesto locale in forma cumulata, in conformità alle prescrizioni del piano del commercio della Provincia di Mantova.

c – correlazione tra procedure commerciali e procedure urbanistico edilizie

- Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie e grandi strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
- La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta necessariamente che l'acquisizione dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita debbano essere acquisiti contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

- Nei casi di procedimenti non contestuali il Comune può, ricorrendone i presupposti, disporre la proroga del termine di inizio dell'attività, fissato in un anno dalla data del rilascio dell'autorizzazione commerciale dall'art. 22 c.4 del D.Lgs. 114/98.

d – attività escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/1198

- Secondo quanto prescritto dal decreto legislativo n.114/98 all'art. 4 c.2, le prescrizioni in esso contenute non si applicano:

a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n.362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;

b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n. 1293 e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione;

c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n. 622. e successive modificazioni;

d) ai produttori agricoli, singoli od associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla legge 3 marzo 1959, n.125 e successive modificazioni e alla legge 9 febbraio 1963, n.59, e3 successive modificazioni;

e) alle vendite dei carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n.1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita di prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuati negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del decreto-legge del 26 ottobre del 1960, n.745, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 1970, n.1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32;

f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'art. 5 primo comma della legge 8 agosto 1985, n.443 per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione di servizio;

g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio del diritto di erbatico, di fungatico e di diritti similari;

h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;

i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

l) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

m) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria od altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

- Per l'insediabilità nel territorio comunale delle attività sopra elencate vale quanto disposto dalla disciplina dei singoli ambiti od aree.

CAPO V DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 23 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici, in presenza di interventi di nuova costruzione a ciò finalizzati, viene riconosciuta la seguente possibilità di incremento della capacità edificatoria dei lotti:

- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici **Classe C** con fabbisogno energetico fino a 70 kWh/mq;
- Incremento del 10% per la realizzazione di edifici **Classe B** con fabbisogno energetico fino a 50 kWh/mq;
- Incremento del 15% per la realizzazione di edifici **Classe A** con fabbisogno energetico fino a 30 kWh/mq;

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia gli incrementi volumetrici di cui sopra sono ridotti del 50%.

3. In sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, dovrà essere presentata tutta la documentazione tecnica che dimostri la realizzabilità dell'intervento proposto.

4. In sede di agibilità dovrà essere presentato Attestato di Certificazione Energetica da calcolarsi considerando il solo riscaldamento e, quindi le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi di aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di materiali bioclimatici e di sistemi solari attivi. L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile delle zone riscaldate dell'edificio.

5. L'attestato di Certificazione Energetica dovrà riportare anche altre informazioni relative ai fabbisogni ed ai consumi, in particolare dovranno essere indicati:

- Il fabbisogno energetico specifico per la produzione dell'acqua calda espresso sempre in kWh/anno;
- Il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e acqua calda;
- Il fabbisogno energetico specifico per usi elettrici calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato e l'energia eventualmente fornita da impianto solare fotovoltaico, sempre espressa in kWh/anno.

6. la realizzazione di rivestimenti e contropareti, dello spessore massimo di 15 cm, realizzati sul lato esterno delle facciate dimostratamente finalizzate al miglioramento della efficienza energetica degli edifici, non sarà considerato aumento di volume né riduzione delle distanze tra fabbricati. Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 e agli edifici ricadenti negli ambiti *AF* salvo quelli in cui risulti ammessa la demolizione con ricostruzione nonché agli edifici confinanti con vie pubbliche limitatamente alla facciata in confine.

7. L'incremento della capacità edificatoria dei lotti di cui al presente articolo, non è cumulabile con altri incentivi previsti dalla legislazione regionale e nazionale. L'utente potrà in ogni caso optare per l'incentivo a lui più favorevole.

ART. 24 – SOTTOTETTI

1. Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura.

2. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi degli art. 63, 64, 65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva,

esistenti al 31.12.05 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.

3. Per gli edifici autorizzati oltre tali date il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento della agibilità, anche per silenzio-assenso.

4. Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso solo quando:

- a. gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;
- b. gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c. sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- d. siano previste idonee opere di isolamento termico.

5. Sono ammessi interventi edilizi esclusivamente al fine del recupero volumetrico del sottotetto, quali finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni di altezze dei colmi, gronde e pendenze di falde nei limiti di altezza massima di cui al seguito.

- Il limite di altezza (H) di cui all'art. 6 della LR 22/99 è stabilito nel numero di due piani fuori terra.
- Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m 2,10 e nel rispetto di quanto prescritto dal successivo comma.

6. Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Ds = esistente
- Dc = esistente
- Df = esistente, (con esclusione degli ambiti NAF), nel caso tale distanza fosse inferiore a ml. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale dei fronti. Per gli ambiti NAF si applica quanto previsto dall'art.9 punto 1) del D.M. n°1444 del 02/04/1968.

7. Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.

ART. 25 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, in ragione di:

a - Uso Residenziale e uso agricolo:

- 1mq per ogni 10 mc di costruzione, con obbligo di realizzare almeno un garage per alloggio avente superficie minima di mq. 16,00 utile netta.

b - Uso terziario diverso dalle attività di somministrazione, produttivo e commerciale:

- Quando sulla superficie fondiaria già insista, in tutto o in parte, la dotazione di standard da destinare a parcheggi di uso pubblico: 1 mq ogni 3 mq di SLP;

- In tutti gli altri casi:

Uso terziario:	1 mq ogni 2,50 mq di SLP
Uso produttivo:	1/5 della SLP con minimo di 5 posti auto
Uso commerciale al dettaglio:	con SV < 600 mq: 1mq ogni 3,0 mq di SLP con SV fra 600 e 1500 mq: 1mq ogni 2,5 mq di SLP
Uso commerciale all'ingrosso:	con vendita diretta: 1mq ogni 2,5 mq di SLP

senza vendita diretta: 1/5 della SLP con un minimo di 5 posti auto

- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti delle attrezzature ad uso ricettivo (alberghi, ecc.) devono essere destinati a parcheggio spazi non inferiori ad un posto auto per camera;
- Nelle attività prive di SLP, con SLP destinata esclusivamente a servizi accessori o comunque con attività prevalentemente svolta su piazzali all'aperto, la dotazione di standard da riservare a parcheggi di uso pubblico sarà determinata come segue:
 - . Attività sportivo – ricreative: 1 posto auto ogni 40 mq di SF
 - . Attività di lavorazione e/o deposito merci a cielo libero: 1 posto auto ogni 200 mq di SF con un minimo di 5 posti auto
 - . Attività di logistica: un posto auto ogni 100 mq di SF con un minimo di 5 posti auto

c - Uso terziario per le attività di somministrazione

- Esercizi con Sso pari o inferiore a 50 mq: 1 mq ogni 2,00 mq di Sso
In alternativa, in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, è ammissibile la monetizzazione degli spazi come sopra determinati e dimensionati, equiparando (per l'importo della monetizzazione) tali aree a standard pubblico.
- Esercizi con Sso $50 \leq 100$ mq: 1 mq ogni 1,30 mq di Sso
- Esercizi con Sso $100 \leq 200$ mq: 1 mq ogni mq di Sso
- Esercizi con Sso > 200 mq: 2 mq ogni mq di Sso

Uso pubblico:

- Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero: 1 posto auto ogni 20 mq di SLP
- Tutte le altre destinazioni: 1 mq ogni 2 mq di SLP
- Nelle attività prive di SLP, con SLP destinata esclusivamente a servizi accessori o comunque con attività prevalentemente svolta su aree all'aperto, la dotazione di standard da riservare a parcheggi sarà determinata come segue:
 - . Attività sportivo – ricreative: 1 posto auto ogni 40 mq di SF
 - . Verde attrezzato e parchi: 1 posto auto ogni 200 mq di SF
 - . Aree cinematografiche 1 posto auto ogni 20 mq di SF

2. Prescrizioni specifiche per i parcheggi di cui ai punti a) e b) del comma 1:

Le superfici di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1 possono essere realizzate anche in costruzioni multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- a. Per gli interventi di ristrutturazione da realizzare nelle aree del tessuto urbano consolidato, qualora risulti impossibile, a causa di comprovate ragioni strutturali e/o di salvaguardia degli immobili nonché di conformazione delle aree di pertinenza, il rispetto delle quantità minime precedentemente indicate, è ugualmente consentito il rilascio del permesso di costruire purché venga reperita la maggiore quantità possibile di parcheggi consentita dallo stato dei luoghi e dalle caratteristiche tecnico-costruttive e storico-artistiche degli immobili.
- b. Le aree a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli per il carico e lo scarico merci.
- c. Il numero dei posti auto scoperti da ubicare obbligatoriamente nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni si ottiene detraendo dalla superficie complessiva da destinare a parcheggi privati la superficie già destinata a garage e/o posti auto coperti all'interno delle costruzioni e dividendo la superficie residua per 30 mq. I posti auto scoperti così ottenuti devono essere obbligatoriamente individuati nelle tavole allegate al titolo abilitativo. La superficie di ogni posto macchina deve essere di almeno di mq 12,5, risultante dalle dimensioni minime di ml 5 x 2,50 e risultare dimostratamente accessibile. Tra gli stalli individuati un posto auto ogni 10 o frazione di 10 deve essere riservato ed idoneo ad accogliere le vetture dei soggetti diversamente abili.
- d. Nel caso di interventi comportanti il successivo frazionamento dell'area pertinenziale (case a schiera, quadrifamiliari, bifamiliari, ecc.) la dotazione degli spazi per parcheggi andrà verificata:

- sul volume di ogni singola unità abitativa, se i posti auto scoperti vengono posti all'interno della recinzione delle singole unità;
- sul volume dell'intero intervento, se i posti auto scoperti vengono posti all'esterno delle recinzioni delle singole unità e sono fruibili da tutte le unità che costituiscono l'intervento.

3. Prescrizioni specifiche per i parcheggi di cui al punto c) del comma 1:

La disponibilità di parcheggio per gli esercizi di somministrazione di cui al punto c) del precedente comma 1 è richiesta nelle ipotesi di apertura di un nuovo esercizio di somministrazione, di trasferimento di un esercizio preesistente in altra sede o di ampliamento della superficie di somministrazione. I parcheggi possono essere localizzati entro un raggio di 80 mt misurati a partire dalla mezzeria dell'ingresso o di uno degli ingressi di accesso per il pubblico e la determinazione della loro superficie deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- Nella determinazione del rapporto tra la superficie di somministrazione e quella di parcheggio minimo occorrente non si tiene conto delle porzioni di suolo pubblico, ovvero di suolo privato soggetto a servitù di pubblico passaggio, occupate dall'esercente per l'allestimento di tavolini e sedie destinate alla somministrazione all'aperto, ottenute a seguito di apposito atto di concessione da parte del Comune. Qualora tale forma di somministrazione sia esercitata su aree private ad esclusione di quelle private asservite ad uso pubblico perpetuo nella disponibilità dell'operatore, le relative superfici devono essere computate ai fini della determinazione dell'area di parcheggio minimo richiesto. Non è dovuto alcuno spazio di parcheggio aggiuntivo qualora l'esercizio effettivo della somministrazione, nella porzione d'area ampliata, si svolga con carattere stagionale o temporaneo per un periodo pari o inferiore a 5 mesi consecutivi. In tale caso i competenti uffici comunali dovranno essere opportunamente informati in merito all'inizio ed alla fine di tale attività complementare.
- Il fabbisogno di parcheggio, in caso di ampliamento della superficie di somministrazione, è calcolato sulla superficie complessiva.
- La disponibilità di parcheggio privato deve essere garantita durante l'orario di esercizio dell'attività.
- Le aree di parcheggio privato potranno essere ubicate all'aperto, al chiuso ed anche in spazi interrati, seminterrati o sopraelevati, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia e di sicurezza. Nel calcolo della distanza dall'esercizio sarà preso, come riferimento, la mezzeria dell'accesso carraio dalla pubblica via.
- I percorsi di accesso alle aree di parcheggio privato dovranno essere tenuti costantemente sgombri ed assicurare un'agevole fruizione da parte della clientela. E' vietato l'utilizzo degli spazi riservati alla sosta per finalità difformi da quelle di parcheggio.
- I box auto, o manufatti simili, non possono essere utilizzati come aree di parcheggio.
- Le aree private utilizzate come parcheggi a supporto delle attività di somministrazione, dovranno essere contraddistinte da apposita segnaletica orizzontale e/o verticale, indicante la natura di spazio di parcheggio riservato alla clientela e gli orari di accesso. I titolari delle attività devono predisporre apposita segnaletica per individuare l'area di parcheggio.
- È vietato l'utilizzo dei medesimi spazi di parcheggio privato da parte di più soggetti esercenti l'attività di somministrazione, tranne nel caso in cui gli esercizi interessati osservino orari di attività non coincidenti e/o non sovrapposti.

ART. 26 – IMPIANTI STRADALI AD USO PUBBLICO DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

1. L'installazione di nuovi impianti stradali ad uso pubblico di distribuzione dei carburanti è soggetta al rispetto ed alle procedure autorizzative previste dalle leggi e dai regolamenti statali e regionali vigenti in materia nonché alla applicazione delle seguenti disposizioni:

a) Nuovi impianti

L'installazione di nuovi impianti è vietata:

- negli ambiti ed aree ricadenti nel "centro abitato" come definito dal CdS e suo Regolamento di attuazione;
- nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi della vigente legislazione;
- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o dal Piano delle Regole;
- nei coni visuali o in particolari siti ed aree di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal Piano delle Regole e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale;
- nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
- nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;
- nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale insistenti su aree classificate dal PR come "ANT";
- nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a ml. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali. Fatti salvi i predetti divieti, l'installazione di nuovi impianti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del regolamento di esecuzione.

b) Impianti esistenti – Interventi di ampliamento, potenziamento, ristrutturazione

Gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione degli impianti esistenti sono vietati negli stessi ambiti ed aree ove è vietata l'installazione dei nuovi impianti.

Fatti salvi i predetti divieti, l'ampliamento, il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del regolamento di esecuzione.

c) attività connesse alla distribuzione dei carburanti insediabili nelle fasce di rispetto stradale

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale con profondità superiore a 10 m, sono ammessi i servizi e le attività seguenti:

- servizi all'automezzo e all'utente: servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, lavaggio, aree attrezzate per camper, locale servizi igienici di uso pubblico, vendita di accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, fax, fotocopie, punto telefonico pubblico, bancomat, altri servizi consimili;
- attività commerciali integrative: vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, sportelli bancari, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotterie ed altre attività simili; le attività commerciali integrative dovranno in ogni caso essere poste a non meno di ml 20 dal ciglio strada.

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale aventi profondità di ml 10, sono ammessi esclusivamente

gli impianti di stoccaggio e di erogazione del carburante con relative pensiline e attrezzature accessorie (impianti per il pre-pagamento self-service, ecc.).

I servizi e le attività non allocabili all'interno delle fasce di rispetto potranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza dell'impianto di distribuzione ricadenti nelle zone territoriali omogenee limitrofe purché ne risulti dimostrato il collegamento funzionale con l'impianto di distribuzione dei carburanti e statuita la loro inscindibilità dallo stesso.

d) distanze degli impianti, dei servizi e delle attrezzature

Fatte salve maggiori distanze imposte dalla legislazione vigente in materia sanitaria o antincendio, nella installazione degli impianti stradali di uso pubblico di distribuzione dei carburanti, dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a. impianti di stoccaggio e di erogazione ed attrezzature accessorie (pensiline, impianti per il pre-pagamento self-service, ecc.):
 - D da fabbricati residenziali esterni all'impianto ≥ 50 m
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada = 5 m
 - Df = 10 m
- b. Attrezzature e immobili per i servizi all'automezzo e all'utente:
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada 10 m;
 - Df = 10 m
- c. Attrezzature e immobili per le attività commerciali integrative:
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada 20 m;
 - Df = 10 m

e) Indici di edificabilità

Nel caso di impianti ubicati o da ubicare in aree pubbliche, in aree agricole o nelle fasce di rispetto stradale su di esse insistenti, il rapporto di copertura complessivo (edifici esistenti più nuovi), escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà superare il 10% dell'area di pertinenza dell'impianto.

In tutti gli altri casi la volumetria o la SLP massima edificabile complessiva (esistente più nuova) con esclusione dal calcolo delle pensiline e dei volumi tecnici, non può superare gli indici di edificabilità stabiliti per gli ambiti o le aree all'interno delle quali gli impianti ricadono. L'indice di conversione, ove occorra è il seguente: $100 \text{ mq di SLP} = 350 \text{ mc di Volume}$.

f) Mitigazioni

Lungo l'intero perimetro dell'impianto, con la sola esclusione del fronte strada, dovrà essere realizzata una cortina verde costituita da arbusti ed alberi di alto fusto di essenze autoctone idonea a mitigare l'impatto visivo ed acustico sul contesto ambientale.

g) Classificazione d'uso

Gli impianti stradali ad uso pubblico per la distribuzione dei carburanti rientrano a tutti gli effetti nelle destinazioni d'uso di tipo commerciale.

Al fine del conteggio degli oneri l'area, nel suo complesso, è da considerare come pertinenza.

h) Requisiti qualitativi necessari per la realizzazione di nuovi impianti al fine di assicurare un adeguato servizio al consumatore

Ai sensi D.G.R. 11 GIU. 2008 n. VIII/834, capitolo 3, paragrafo 3.2 gli impianti di distribuzione carburanti di nuova autorizzazione dovranno necessariamente disporre dei seguenti requisiti, opere e attrezzature al servizio dell'utenza:

- a) un fabbricato al servizio del gestore e dell'utenza avente una superficie sufficiente ad ottenere dal Comune l'agibilità e servizi igienici ad uso pubblico anche per i portatori di handicap;
- b) spazi riservati a parcheggio per almeno 4 posti auto; è inoltre richiesta una piazzola per la sosta di almeno un autotreno sulle strade, escluse quelle di servizio, classificate di tipo A (Autostrade), B (Strada extraurbana principale), C (Strada extraurbana secondaria), F1 ed F2 (Strada locale extraurbana) secondo il d.lgs. 285/92 (Codice della Strada) e la DGR 31 ottobre 2006 n. VIII/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi vari esistenti ex art. 4 regolamento regionale 24 aprile

- 2006 n. 7;
- c) nel caso l'impianto preveda la realizzazione di altre attività non-oil collaterali dovranno essere previsti ulteriori parcheggi per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita, servizi igienici inclusi;
 - d) copertura attraverso idonee pensiline delle isole di distribuzione dei carburanti estese a tutta la zona di rifornimento da parte degli utenti e di altezza sufficiente al transito di un autotreno;
 - e) erogazione di almeno due prodotti, oltre al prodotto metano laddove richiesto a sensi della programmazione regionale di cui al paragrafo 3.4;
 - f) apparecchiature per il servizio self-service pre-pagamento e per il pagamento posticipato;
 - g) superficie disponibile sufficiente ad assicurare che il rifornimento dell'impianto tramite autobotti avvenga totalmente all'interno dell'area del punto vendita senza interferenze con la sede stradale;
 - h) dotazione delle pensiline con pannelli fotovoltaici atti a garantire una potenza installata pari ad almeno 8 kw;
 - i) impianto di videosorveglianza a circuito chiuso da attivare anche al di fuori dell'orario del servizio assistito e sistema di allarme collegato automaticamente con la centrale delle Forze dell'Ordine;

Gli impianti di distribuzione del solo prodotto metano sono autorizzati anche in deroga ai requisiti di cui alle lettere e), f), g).

Gli impianti di distribuzione del solo prodotto GPL sono autorizzati anche in deroga ai requisiti di cui alle lettere e), f).

i) Tutela delle aree di interesse storico, ambientale e paesaggistico

Nella progettazione di nuovi impianti o nella ristrutturazione di quelli esistenti, ricadenti in aree limitrofe o che comunque interferiscono con zone di tipo AF o in sub-aree "AGRI4", al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione:

- a) all'utilizzo di materiali e di colori, nelle finiture, adeguati all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito sia naturale;
- b) al contenimento nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, e di altra segnaletica;

ART. 27 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI AD USO PRIVATO

1. L'installazione e la ristrutturazione degli impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato sono soggette al rispetto ed alle procedure autorizzative previste dalle leggi e dai regolamenti statali e regionali vigenti in materia nonché alla applicazione delle disposizioni che seguono.

2. Si definisce impianto di distribuzione dei carburanti ad uso privato un complesso di attrezzature fisse o mobili ubicato all'interno di aree private non aperte al pubblico accesso quali stabilimenti, cantieri, depositi e simili e destinato esclusivamente al rifornimento di automezzi di proprietà o di uso esclusivo. In questa fattispecie di impianti ad uso privato si intendono compresi anche quelli attrezzati per il rifornimento di aeromobili e natanti.

3. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato è vietata negli "ambiti residenziali consolidati" e negli "ambiti di trasformazione residenziale".

4. Gli impianti devono essere realizzati nel rigoroso rispetto delle prescrizioni fiscali, norme di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale previste dalla normativa vigente.

PARTE SECONDA

DOCUMENTO DI PIANO

ART. 28 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano:

- a. definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005;
- b. finalizza il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

2. Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:

- a. individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- b. determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) della L.R. 12/2005, nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c. individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d. definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

ART. 29 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il documento di piano, nelle specifiche schede d'ambito, individua per ciascun ambito di trasformazione urbanistica preventivamente soggetto a pianificazione attuativa:

- gli obiettivi prioritari che devono essere perseguiti;
- le modalità per l'eventuale suddivisione degli ambiti di trasformazione e sviluppo in subcomparti;
- le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale dei Piani Attuativi;
- i parametri e gli indici minimi e massimi da utilizzare e le destinazioni d'uso escluse;
- le realizzazioni vincolanti prioritarie connesse alle urbanizzazioni primarie e secondarie, interne ed esterne al perimetro del comparto poste obbligatoriamente a carico del Piano Attuativo.

2. Le indicazioni sopra elencate hanno valore vincolante nei limiti tracciati dal Documento di Piano.

ART. 30 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo individuati dal Documento di Piano è obbligatoriamente soggetta, in coerenza con le modalità indicate per ogni singolo ambito nelle apposite schede, a preventiva approvazione di piani attuativi (PA) comunali od altri strumenti di programmazione negoziata di iniziativa pubblica e/o privata, costituiti dagli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente con esclusione del ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

2. Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nelle apposite schede dei singoli ambiti di trasformazione e sviluppo, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano.

3. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti, finalizzati all'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

4. Sino all'approvazione degli strumenti di attuazione del Documento di Piano, nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione sono ammesse le sole attività che non determinano trasformazioni permanenti nell'uso del suolo e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti edifici ed attrezzature eventualmente preesistenti.

5. Per la presentazione del piano attuativo di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

ART. 31 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Gli strumenti di pianificazione attuativa del Documento di Piano dovranno essere ispirati a criteri perequativi, per cui, salvo diverso accordo tra le parti interessate, a ciascun proprietario di aree comprese nei singoli ambiti spetteranno capacità edificatorie, ed oneri economici connessi, in misura proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.

2. La perequazione si applica esclusivamente all'interno di ogni singolo ambito di trasformazione e sviluppo ancorché frazionato in subcomparti. E' esclusa ogni forma perequativa fra ambiti differenti.

ART. 32 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il Documento di Piano individua sul territorio comunale, con rappresentazioni grafiche, gli ambiti di trasformazione residenziale (ATR), all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici, con la sola eccezione di quelli sul patrimonio edilizio eventualmente esistente alla data di adozione del Documento di Piano, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

2. I progetti di lavori pubblici approvati dal Comune concernenti aree comprese in ambiti di trasformazione non necessitano della preventiva adozione di uno strumento urbanistico attuativo.

3. Ciascun ambito di trasformazione può essere suddiviso, nei limiti statuiti per ciascun ambito nell'apposita scheda allegata, in subcomparti di pianificazione attuativa, nel qual caso è fatto obbligo al soggetto proponente il Piano attuativo del primo subcomparto di predisporre:

- a. progetto di massima inerente l'intero ambito di trasformazione;

- b. progetto di fattibilità, corredato da piano finanziario, delle opere previste all'interno dell'intero ambito di trasformazione;
- c. dimostrazione che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prescritte e/o previste per l'intero ambito di trasformazione risultino oggettivamente suddivisibili, in ragione dei comparti ipotizzati, secondo stralci funzionali e funzionanti;
- d. riparto, nel rispetto dei principi perequativi, degli oneri realizzativi ed economici spettanti a ciascun subcomparto.

4. Le indicazioni relative alle superfici e ai dati dimensionali degli ambiti riportati nelle schede degli ambiti di trasformazione e sviluppo allegate potranno subire scostamenti in sede di adeguamento ai rilevati dei luoghi effettuati sul campo.

5. Soluzioni alternative a quelle previste nelle schede allegate degli ambiti di trasformazione, in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione intende raggiungere attraverso la disposizione planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.

ART. 33 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

1. Gli ambiti di *trasformazione residenziale* sono le parti di territorio inedificate o con edificazioni sporadiche che il Documento di Piano destina a nuovi complessi insediativi residenziali.

2. Modalità d'intervento

Tutti gli Interventi edilizi da effettuare all'interno degli ambiti di *trasformazione residenziale* sono obbligatoriamente subordinati a pianificazione attuativa.

3. Destinazioni d'uso

Destinazioni principali ammesse:

a) principale:

tale funzione è quella relativa alla residenza individuale e collettiva comprendente cioè sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

b) complementare:

sono ammessi come complementari alla residenza a condizione che risultino esclusivamente di tipo familiare o condominiale, gli usi connessi ai seguenti impianti e attrezzature:

- 3) impianti sportivi e ricreativi quali piscine, campi da tennis, minigolf e similari;
- 4) attrezzature al servizio e per la gestione del verde.

c) accessoria:

sono ammessi come accessori tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino compatibili con l'uso residenziale in relazione ai profili igienico-sanitario, delle emissioni acustiche ed atmosferiche, della dotazione infrastrutturale, compresa quella dei parcheggi (per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti) e dello smaltimento dei rifiuti, e quindi:

- 1) le attività commerciali entro i limiti tipologici imposti dalla singola scheda d'ambito, nonché le attività di ristorazione e i pubblici esercizi;
- 2) attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 c.2 punti a), b), c), d), f), g) h), m) dello stesso decreto;
- 3) le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 4) le attività ricettive (alberghi, ostelli, case albergo, case di cura, ecc.);
- 5) le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, poste, scuole private, palestre);
- 6) le attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici e attività assimilabili.

La compatibilità degli usi accessori con l'uso residenziale dovrà essere dimostrata dai soggetti richiedenti titoli abilitativi edilizi.

Destinazioni vietate:

Fatti salvi gli ulteriori divieti riportati per ciascun ambito nella specifica scheda è tassativamente vietato insediare:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di prima classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie;
- GSV comunque denominate.

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici massimi di utilizzo applicabili sono riportati per ciascun ambito nella specifica scheda.

5. Dotazione di aree standard

La dotazione minima di aree standard da individuare in sede di pianificazione attuativa è determinata sulla base dei criteri e delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

6. Prescrizioni specifiche

Ove le schede degli ambiti di trasformazione prevedano la realizzazione di fasce a verde di mitigazione la tipologia di tali fasce dovrà essere individuata, in funzione degli spazi disponibili, delle distanze dai fabbricati, degli eventuali vincoli di confine, ecc., tra le seguenti tipologie:

<i>Siepe bassa monofilare o bifilare</i>	siepe composta da sole specie arbustive, con interdistanze sulla fila di 1 m ca. e seconda fila (se presente) distanziata di 1,5 m dalla prima. Fra le specie utilizzabili si possono citare <i>Cornus sanguinea</i> , <i>Euonymus europaeus</i> , <i>Frangula alnus</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Viburnum opulus</i> , <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Rhamnus catharticus</i> , <i>Corylus avellana</i> e, se in fregio a fossi o canali, <i>Salix cinerea</i> e <i>Salix purpurea</i>
<i>Siepe media monofilare</i>	composta alternando una specie arborea e una arbustiva, con interdistanze di 3 m fra gli alberi e di 1,5 m fra albero e arbusto. Fra le specie arboree sono proponibili <i>Platanus acerifolia</i> , <i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>Alnus glutinosa</i> , <i>Ulmus minor</i> e <i>Acer campestre</i> ; fra le specie arbustive accompagnatrici <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Euonymus europaeus</i> , <i>Frangula alnus</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Rhamnus catharticus</i> , <i>Viburnum opulus</i> e <i>Cornus sanguinea</i> . Si presta bene ad essere associata a fossi e scoline campestri
<i>Siepe alta monofilare</i>	composta da specie arboree principali ad alto fusto, con interdistanza di almeno 6 m, intercalate a specie arboree trattate a ceduo e specie arbustive. Le specie principali possono essere <i>Quercus robur</i> , <i>Fraxinus angustifolia</i> e <i>Populus alba</i> . Le specie arboree accessorie governate a ceduo possono essere <i>Platanus acerifolia</i> , <i>Salix alba</i> , <i>Alnus glutinosa</i> , <i>Ulmus minor</i> e <i>Acer campestre</i> ; le specie arbustive accompagnatrici sono ancora quelle elencate nel modulo colturale precedente

<i>Siepe alta bifilare</i>	composta da una fila arbustiva sul lato del fosso o canale, costituita da <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Euonymus europaeus</i> , <i>Frangula alnus</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Rhamnus catharticus</i> , <i>Salix cinerea</i> , <i>Viburnum opulus</i> , <i>Cornus mas</i> e <i>Cornus sanguinea</i> , e da una seconda fila distanziata di 3 m, costituita da specie di alto fusto (<i>Quercus robur</i> , <i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>Populus alba</i>), intercalate ad arbusti e specie governate a ceduo come <i>Acer campestre</i> , <i>Platanus acerifolia</i> e <i>Ulmus minor</i>
----------------------------	--

ART. 34 - PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

Non necessita di approvazione di preventiva variante al Documento di Piano, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piani attuativi in variante allo stesso rientranti in una o più delle seguenti fattispecie:

- a. varianti che comportino un incremento, non superiore al 10%, della superficie individuata dal Documento di Piano dell'ambito di trasformazione computati al netto degli scostamenti fra rilievi sul terreno e restituzione grafica;
- b. varianti che comportino limitate modificazioni dei perimetri degli ambiti di trasformazione subordinati a pianificazione attuativa, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato;
- c. varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi;
- d. varianti che prevedano la possibilità di suddividere in sub comparti l'ambito di trasformazione;
- e. varianti che ammettano, quando consentito dalla legislazione vigente ma escluso dal Documento di Piano, la parziale o totale monetizzazione delle aree per servizi;
- f. varianti concernenti le modificazioni delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di trasformazione o del loro contingentamento.
- g. Varianti normative dirette a rendere congruente la normativa del Documento di Piano con disposizioni normative sopravvenute.

PARTE TERZA

PIANO DEI SERVIZI

ART. 35 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

2. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 2, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

ART. 36 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi del comma 10, art.6 della L.R. 12/2005 e s.m.i, sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

2. Nell'ambito dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rientrano anche i cosiddetti servizi *a-spaziali* o a *localizzazione diffusa*.

3. i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono suddivisi nelle seguenti macro-categorie:

- Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza;
- Aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti produttivi.

ART. 37 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate o da individuare nella pianificazione attuativa dal Piano dei Servizi e vincolate ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

2. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite azione espropriativa o trattativa bonaria o, nell'ambito delle procedure di definizione dei Piani Attuativi e dei piani negoziali, tramite cessione gratuita.

3. Le prescrizioni del Piano dei Servizi sono vincolanti anche per gli interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

4. Le prestazioni da parte del privato volte ad effettuare i cosiddetti servizi *a-spaziali* o a *localizzazione diffusa* possono essere attuate solo a seguito di sottoscrizione di specifiche convenzioni espressamente stipulate per disciplinare modalità e tempi di attuazione dei servizi. L'ammontare di tali servizi sarà concordato nell'ambito di una procedura negoziata e calcolato con riferimento all'importo delle aree da monetizzare.

CAPO I URBANIZZAZIONI PRIMARIE, SECONDARIE ED AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART. 38 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA – U1

1. Appartengono all'urbanizzazione primaria l'insieme dei servizi, aree ed opere, che costituiscono, ai sensi delle vigenti normative di legge e di regolamento, nonché del Piano dei Servizi, requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree, e precisamente:

- a) la viabilità carraia e ciclopedonale al servizio dei singoli insediamenti e quella di allacciamento, comprensiva degli spazi di sosta in carreggiata e completa di segnaletica orizzontale e verticale;
- b) gli spazi di sosta o di parcheggio pubblico e di uso pubblico in sede propria, necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti;
- c) le reti fognarie adibite alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) e delle acque meteoriche, comprensive delle relative opere accessorie e degli eventuali impianti di sollevamento, nonché quelle di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale;
- d) la rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile con le relative opere di allacciamento all'acquedotto comunale, nonché di allacciamento del singolo edificio alla rete;
- e) la reti di distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e/o domestici, con i relativi fabbricati per le cabine di trasformazione, ai sensi della L.R. n. 52/82;
- f) la rete di distribuzione del gas per usi industriali e domestici, con i relativi fabbricati delle cabine di pompaggio e decompressione;
- g) la pubblica illuminazione delle aree e delle strade carraie e ciclopedonale pubbliche e di uso pubblico;
- h) la rete telefonica che comprende gli impianti e le attrezzature telefoniche, ivi inclusi gli allacciamenti dei fabbricati o dei gruppi di fabbricati;
- i) la rete di distribuzione dati via cavo, ivi inclusi gli allacciamenti dei fabbricati o dei gruppi di fabbricati;

- j) gli spazi marginali di verde quali: le aiuole spartitraffico, le scarpate non attrezzate, gli spazi inagibili o comunque di difficile ed efficiente gestione e quelli di difficile fruibilità anche in rapporto agli aspetti di sicurezza e più in generale il verde di prossimità posto al servizio di specifici insediamenti la cui manutenzione è di competenza dei privati.
- k) gli impianti cimiteriali.
- l) le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.

ART. 39 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2 – DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi (ivi compresi quelli alla persona), aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, che garantiscono i requisiti urbanistici alla vita civile, pubblica e collettiva degli abitanti.

2. Il Piano dei Servizi e le sue periodiche revisioni, individuano, aggiornano e perfezionano motivatamente le tipologie di servizi e attrezzature di interesse generale esistenti e di nuova realizzazione. In virtù di ciò le tipologie attribuite, nelle tavole degli atti che compongono il PGT, alle aree da destinare alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, così come la loro eventuale ubicazione all'interno degli *ambiti di trasformazione* è da ritenersi come puramente indicativa. La previsione cartografica potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

3. In tutti i Piani Attuativi e negoziali deve essere assicurata una dotazione globale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale commisurata all'entità degli insediamenti e determinata sulla base dei parametri sottoelencati:

Insedimenti residenziali:

26,5 mq per ogni abitante teorico insediabile, attribuendo per il calcolo della capacità insediativa 150 mc ad ogni abitante teorico. L'area così computata dovrà essere adibita per almeno il 50% a verde attrezzato per il gioco e lo sport e, in ragione di almeno 6 mq per ogni abitante teorico insediabile, a parcheggi;

Insedimenti industriali e artigianali:

10% della SLP destinata a tali usi. L'area così computata dovrà essere adibita per almeno il 40% a verde attrezzato e per non meno del 30 % a parcheggi;

Insedimenti direzionali, alberghieri e terziari:

in zona AF, AREC
e AECOC: 75% della SLP
in altre zone: 100% della SLP

Insedimenti di attività per la somministrazione di alimenti e bevande:

in zona AF, AREC
e AECOC: 85% della SLP
in altre zone: 100% della SLP

Insedimenti commerciali:

- esercizi di vicinato:

in zona A e B: 75% della SLP
in altre zone: 100% della SLP

- <u>medie strutture di vendita <= 600 mq di SV:</u>	in zona AF, AREC e AECOC	75% della SLP
	in altre zone:	105% della SLP
- <u>medie strutture di vendita >= 600 mq di SV:</u>	in zona AF, AREC e AECOC	85% della SLP
	in altre zone:	110% della SLP
- <u>esercizi commerciali all'ingrosso:</u>		100% della SLP
- <u>esercizi commerciali esclusi dal d.lgs 114/98:</u>	in zona AF, AREC e AECOC	75% della SLP
	in altre zone:	100% della SLP

4. Gli insediamenti preesistenti non sono soggetti all'obbligo di adeguarsi alle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale di cui al presente articolo, fatti salvi i casi in cui intervengano:

- modifiche delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti come individuate nel precedente art. 17;
- ampliamenti delle superfici di vendita di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la SLP afferente la superficie di vendita in ampliamento;
- perdita dei requisiti previsti per la qualificazione dell'esercizio quale spaccio aziendale (a seguito di: estensione della vendita a merci non aventi carattere di complementarietà; sopravvenuta prevalenza dell'attività commerciale su quella produttiva; chiusura o trasformazione dell'attività produttiva, e similari);

5. Non sono conteggiabili come U2 gli spazi marginali o scarsamente accessibili di verde quali: le rotatorie poste su strade extraurbane, le rotatorie poste su strade urbane con superficie inferiore a 1.000 mq, le aiuole spartitraffico, le scarpate non attrezzate, gli spazi inagibili o comunque di difficile ed efficiente gestione e quelli di difficile fruibilità anche in rapporto agli aspetti di sicurezza e più in generale il verde di prossimità posto al servizio di specifici insediamenti la cui manutenzione è di competenza dei privati.

6. Almeno la metà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri, terziari e commerciali deve essere, di norma e salvo diverse prescrizioni di zona, destinata a parcheggi di uso pubblico anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo. Qualora detti parcheggi vengano individuati all'interno della superficie fondiaria il vincolo di uso pubblico dovrà essere regolato a mezzo di specifica convenzione da registrarsi obbligatoriamente nei registri immobiliari.

7. La dotazione di standard può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento all'uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, aree che potranno essere ubicate nell'ambito di intervento od anche in altra zona del territorio comunale qualora il comune accerti la materiale impossibilità del loro reperimento totale o parziale in loco o comunque la loro inidoneità;
- attraverso la realizzazione e/o la cessione di immobili da adibire a servizi e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale oppure attraverso il convenzionamento di strutture private di uso pubblico o di interesse generale;
- tramite congrua monetizzazione commisurata al valore economico dell'area da acquisire, qualora il comune ne accerti la materiale indisponibilità in loco o non abbia specifico interesse alla sua acquisizione.

8. Per tutte le tipologie direzionali, alberghiere, terziarie e commerciali insediate o insediabili all'interno del perimetro del *Tessuto Urbano Consolidato (TUC)*, con esclusione dei PA convenzionati e approvati/adottati all'entrata in vigore delle presenti NTA in esso ricadenti, a fronte di dimostrata irreperibilità in loco o nelle immediate vicinanze degli standard necessari, è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima

del 50% di aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale non cedute al comune a norma dell'art.46, L.R. 11 marzo 2005 – n 12, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, fermo restando l'obbligo di assicurare la necessaria dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico che deve essere localizzata in area a diretto servizio dell'ambito commerciale.

ART. 40 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Ai fini della determinazione, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo, si applicano i seguenti criteri:

- per gli usi principali: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso principale;
- per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione dell'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo;
- per gli usi accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio;

2. Sono inoltre applicabili i seguenti ulteriori criteri:

- per gli esercizi di vendita di merci ingombranti la dotazione di standard è commisurata alla superficie reale e non a quella determinata ai sensi del precedente art. 20;
- per gli spacci aziendali la dotazione di standard è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'uso principale cui sono complementari.

3. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi del precedente art. 17, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, è subordinata al reperimento della dotazione dello standard eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione. Le modalità di reperimento della dotazione integrativa dello standard saranno oggetto:

- a. di convenzione nel caso di mutamenti interessanti aree o immobili soggetti a pianificazione attuativa;
- b. di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto che attua l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.

Con le stesse modalità di cui sopra, si provvede all'integrazione della dotazione di standard aggiuntivi eventualmente dovuti per i mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie. In questo caso, la mancata osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione della dotazione di standard sarà ostativa al rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

ART. 41 - STANDARD DI QUALITA'

1. Lo standard di qualità trova applicazione ogni qual volta risulti espressamente previsto, in termini compensativi, dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, in presenza di interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato. Il valore dello *standard di qualità* viene calcolato sulla base dei parametri specificamente indicati dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole.

CAPO II

PARTI DEL TERRITORIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO O GENERALE

ART. 42 - AREE "ST1" – AREE, ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE DI PROPRIETA' PUBBLICA O SOGGETTE AD ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE O GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO

1. Le aree ST_1 comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di proprietà pubblica o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Esse concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree e gli immobili di proprietà comunale ricadenti nelle aree ST_1 potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.).

2. Modalità di intervento

Gli interventi nelle aree ST_1 vengono attuati di norma per *intervento edilizio diretto* da parte della Pubblica Amministrazione o, quando ammesso ai sensi di legge o delle presenti NTA, da parte dei privati con Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi attuabili sono: Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione.

3. Indici e parametri di utilizzo

Gli interventi da eseguirsi a cura dell'Amministrazione Comunale nelle aree ST_1 non sono assoggettati a specifici indici e parametri di utilizzo, essi, in ogni caso, dovranno sempre assicurare, oltre al rispetto dei parametri dimensionali dettati dalla legislazione regolante le particolari attrezzature e gli specifici servizi da insediare, il corretto inserimento degli stessi nel contesto urbano, avendo cura di verificare il loro impatto sul sistema infrastrutturale, su quello ambientale e sui parcheggi.

Gli interventi da eseguirsi su aree comunali concesse, con apposita convenzione, a terzi e quelli da effettuarsi su aree private gravate da servitù di uso pubblico, devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a. Attrezzature e servizi ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici, sanitari, sindacali, dopolavoristici, militari, e assimilabili:
 - UF = 0,60 mq/mq
 - H = 14,00 ml
 - RC = 50 %
 - Parcheggi = 1/3 della SLP
- b. Attrezzature e impianti sportivi
 - UF = 0,50 mq/mq per gli impianti coperti
 - UF = 0,70 mq/mq per gli impianti scoperti
 - Parcheggi = 1/10 mq/mq SLP
- c. Attrezzature religiose e di culto
 - UF = 0,60 mq/mq;
 - H = 17,00 ml (ad esclusione dei campanili) per le attrezzature di culto
 - H = 14,00 ml, per le attrezzature complementari
 - Parcheggi = 1/4 mq/mq SLP

4. Destinazioni d'uso

- *Destinazioni ammesse*

Nelle aree ST_1 sono consentite tutte le attrezzature e/o i servizi di uso pubblico di cui al precedente art. 15 punto F.

- *Destinazioni vietate*

Nelle aree ST_1 deve ritenersi vietato ogni altro uso che non sia riconducibile, in base alla normativa di legge e delle presenti NTA, all'attività pubblica e di uso pubblico o generale.

5. Prescrizioni specifiche

Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici degli atti che compongono il PGT, dalla sigla **AR**, l'uso pubblico ammesso a titolo principale deve intendersi limitato alle sole attività religiose, attività la cui funzione pubblica deve intendersi soddisfatta dall'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Le aree standard acquisite o nella disponibilità del comune per cui sia o venga prevista la destinazione ad attrezzature di culto, sono da attribuire in proprietà all'Ente religioso istituzionalmente competente con conforme vincolo da trascrivere obbligatoriamente nei Registri immobiliari.

Nelle aree destinate ad attrezzature religiose sono ammesse come:

- *attività principali*: le attività di religione e di culto;
- *attività complementari*: le attività assistenziali, educative e ricreative, la residenza per i ministri del culto ed i custodi nonché le attrezzature ricettive e formative del personale religioso.

ART. 43 - AREE "ST2" - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le aree ST_2 comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi di proprietà privata ma di interesse pubblico o generale.

Esse possono concorrere alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nel caso in cui i servizi insediati vengano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, esteso anche alle forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune espressamente previste dalla normativa vigente per lo specifico servizio erogato.

2. Modalità di intervento

Nelle aree ST_2 sono ammessi i seguenti *Interventi edilizi diretti*: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

3. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili nelle aree ST_2 , sono i seguenti:

UF	= 0,60 mq/mq
H	= 14,00 ml
RC	= 50 %
Parcheggi	= 1/3 della SLP

4. Destinazioni d'uso

Nelle aree ST_2 sono ammesse, ancorché gestite da privati, esclusivamente le seguenti destinazioni appartenenti all'uso pubblico di cui al precedente Art. 15 punto F): attrezzature e servizi sportivi, ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici, sanitari, sindacali, dopolavoristici, militari, e assimilabili. Tutte le restanti destinazioni d'uso non riconducibili alle precedenti debbono intendersi vietate.

ART. 44 - AREE "IT" - AREE PER LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le aree *IT* comprendono le parti del territorio destinate ai servizi tecnologici di interesse pubblico o generale. Sono aree pubbliche o soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o comunque gravate da servitù di uso pubblico. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal Piano dei servizi per gli specifici impianti tecnologici, non concorrono alla formazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

2. Le aree e gli immobili di proprietà comunale ricadenti nelle aree *IT* potranno essere concessi, previa stipula di apposita convenzione, per la realizzazione e/o per la gestione di

attrezzature e servizi di interesse generale, a terze parti (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.).

3. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree *IT* sono: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione.

Detti interventi si attuano mediante:

- *intervento edilizio diretto* da parte della Pubblica Amministrazione;
- *Permesso di costruire convenzionato*, da parte degli Enti o dei privati proprietari o concessionari di aree gravate da servitù di uso pubblico o concesse con apposita convenzione.

4. Indici e parametri di utilizzo

Gli interventi da eseguirsi a cura dell'Amministrazione Comunale nelle aree *IT* non sono assoggettati a specifici indici e parametri di utilizzo, essi, in ogni caso, dovranno sempre assicurare, oltre al rispetto dei parametri dimensionali dettati dalla legislazione regolante le particolari attrezzature e gli specifici impianti da insediare, il corretto inserimento degli stessi nel contesto urbano, avendo cura di verificare il loro impatto sul sistema infrastrutturale, su quello ambientale e sui parcheggi.

Gli interventi da eseguirsi su aree comunali concesse, con apposita convenzione, ad operatori privati, devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF	= 0,60 mq/mq
H	=15,00 ml
DC	= 5,00 ml

In tutti gli interventi la distanza degli impianti dai fabbricati adibiti ad altri usi dovrà uniformarsi a quanto stabilito dalla legislazione vigente o dal Regolamento Comunale di Igiene.

5. Destinazioni d'uso

Sono ammessi, ancorché gestiti da operatori privati, i seguenti impianti ed attrezzature elencati in modo non esaustivo: impianti tecnologici comunali, intercomunali e consortili per la captazione, lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile; impianti di depurazione; centrali per l'erogazione dell'energia; stazioni di teleriscaldamento; cabine e stazioni di decompressione e di pompaggio del gas; centri di raccolta e trasformazione dei rifiuti; centrali e impianti radiofonici, di telefonia e telecomunicazioni; servizi anonari; servizi cimiteriali, attività portuali, stoccaggio e movimentazione merci; ecc.

ART. 45 - AREE PER LE INFRASTRUTTURE STRADALI

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono tutte le sedi viarie, sia veicolari che pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici e di uso pubblico, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili). Per la definizione e la classificazione delle strade, degli altri manufatti stradali, del traffico, di centro abitato e di ogni altro elemento riguardante la mobilità attinente alla pianificazione urbanistica, si rinvia al D.L. n. 285/92 ed al suo Regolamento di attuazione come successivamente modificati e integrati.

2. Sulle aree destinate alla viabilità pubblica e di uso pubblico è vietata qualsiasi edificazione che non sia strettamente connessa con gli interventi funzionali alla realizzazione delle attrezzature per il traffico e per la sosta degli autoveicoli e delle persone.

3. Le strade di pertinenza dei Piani Attuativi convenzionati o semplicemente approvati/adottati alla data di entrata in vigore delle presenti NTA e quelle ricadenti negli ambiti di trasformazione del DP sono soggette alle specifiche disposizioni dei singoli Piani

Attuativi indipendentemente dal fatto di essere o non essere rappresentate negli elaborati grafici del PGT.

4. Classificazione delle strade

Le strade previste e riportate negli elaborati grafici del PGT sono classificabili nei diversi tipi previsti dal D.L. n. 285/92. Alla classificazione provvedono, in base alla diversa tipologia di strada, gli Enti proprietari o quelli che comunque vi hanno giurisdizione.

5. Caratteristiche funzionali e geometriche delle strade

Le caratteristiche funzionali e geometriche da attribuire alle diverse tipologie stradali sono quelle indicate dal D.M. infrastrutture e trasporti 5 novembre 2001. In ogni caso, le sezioni delle strade da realizzarsi all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione e di quelle private aperte al pubblico transito previste dal PGT dovranno essere dimensionate in ragione del traffico indotto dalla tipologia delle attività insediabili e di quello di attraversamento nonché della necessità di assicurare parcheggi lato strada, strade d'arroccamento, percorsi ciclopedonali e/o ciclabili, percorsi alberati, ecc., fermo restando che in nessun caso potranno scendere sotto i 10 ml.

6. Prescrizioni specifiche

Le strade private non evidenziate negli elaborati grafici di PGT, non sono considerate di interesse pubblico, sono pertanto soggette alle specifiche disposizione delle aree o degli ambiti di appartenenza ed ai rapporti di servitù in essere.

ART. 46 – AREE PER LE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Comprendono le aree destinate agli impianti ferroviari esistenti e di progetto di proprietà delle FF.S o di privati.

2. Sulle aree destinate alle infrastrutture ferroviarie è vietata qualsiasi intervento edilizio che non sia strettamente connesso, direttamente o indirettamente, alle attività ferroviarie per il trasporto di persone e merci ed alla loro movimentazione.

ART. 47 - RETE COMMERCIALE

1. In relazione alle caratteristiche del territorio comunale e in conformità con quanto disposto dall'art. 6 del decreto n.114/98, al fine di valutare le compatibilità insediative delle diverse tipologie commerciali per la vendita al dettaglio nelle aree ed ambiti del territorio comunale, sono individuati i seguenti contesti, graficamente evidenziati nella Tav. PS01.p:

- a. **Contesto commerciale del consolidato residenziale**
- b. **Contesto commerciale del consolidato economico**
- c. **Contesto commerciale della trasformazione residenziale**

2. L'ammissibilità delle diverse tipologie distributive nei contesti urbani comunali è informata ai criteri e soggetta alle prescrizioni contenuti nel precedente Art. 21.

PARTE QUARTA

PIANO DELLE REGOLE

ART. 48 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a. individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b. definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c. riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
- f. individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

CAPO I

TUTELA DEI BENI CULTURALI, NATURALI E DEL PAESAGGIO

ART. 49 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI

1. Il Piano delle Regole individua indipendentemente dall'ambito o dall'area di ubicazione, attribuendoli all'unica categoria dei beni culturali, gli immobili di interesse monumentale, storico, artistico e/o testimoniale ancorché non espressamente vincolati ai sensi del D.lgv n° 42/2004 e s.m.i. ed assegna ad ognuno di essi lo specifico grado di tutela.

ART. 50 - GRADO DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO SUI BENI CULTURALI

1. Ogni intervento sui beni culturali individuati dal PGT è subordinato alle prescrizioni connesse allo specifico *Grado di tutela* o *Livello di Cautela* ad essi attribuito negli elaborati grafici del PR, fatta salva ogni altra più restrittiva norma di ordine generale o speciale d'ambito od area non in contrasto con le stesse e salve le competenze sovraordinate in presenza di specifica dichiarazione di *Interesse Culturale* emanata dagli Enti preposti.

2. Non è assegnato *Grado di tutela* o *Livello di Cautela* ai beni culturali di proprietà pubblica o religiosa nonché quelli gravati da vincolo ministeriale, di Soprintendenza o della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ai quali si applicano i disposti del D.lgv 42/2004 e s.m.i. in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi. Gli edifici di cui sopra, individuati dal Piano delle Regole con apposita simbologia sono i seguenti:

Codice	Nome	Vincolo
◇ 01	Chiesa parrocchiale S. Francesco d'Assisi	Ope legis**
◇ 02	Scuole Elementari	Ope legis*
◇ 03	Alloggi popolari (ex Ricovero)	Ope legis*
◇ 04	Corte Cucca	Ministeriale
◇ 05	Corte Dall'Acqua	Ministeriale
◇ 06	Chiesa di Brazzuolo	Ope legis**
◇ 07	Cimitero	Ope legis*

* Beni soggetti a verifica di cui al comma 2 art.12 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (per la parte propria del comune che sia "opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni")

** Beni soggetti a verifica in quanto classificati come bene culturale ecclesiastico ai sensi dell'art. 9 e 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e D.P.R. 4 Febbraio 2005 n°78

3. I **Gradi di Tutela** individuati interessano gli immobili ed i complessi edilizi individuati nelle tavole di PGT ed elencati al successivo Art. 55, di assoluta rilevanza e sono così suddivisi:

a) Grado di tutela di 1° livello

E' finalizzato alla salvaguardia degli edifici storici in buono stato di conservazione e di rilevante valore monumentale e/o testimoniale e delle relative pertinenze attraverso il restauro degli spazi esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

*Modalità di intervento: **Restauro*** - comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In dettaglio sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;

- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.
- l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non vengano alterati o distrutti significativi elementi architettonici o decorativi e non venga coperto più di un terzo della superficie utile del locale.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

b) Grado di tutela di 2° livello

E' finalizzato alla conservazione degli edifici storici in buono stato di conservazione e in possesso di valori culturali e tipologici tipici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Modalità di intervento: Risanamento conservativo - comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano ed, in particolare, delle caratteristiche peculiari del nucleo storico. Tramite detti interventi è possibile conseguire: la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi; il ripristino di parti alterate; l'eliminazione di aggiunte degradanti; il consolidamento delle strutture dell'edificio; il miglioramento delle condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Va perseguito lo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni d'igiene e salubrità. Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici della preesistenza senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio. In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie.

In dettaglio sono ammessi:

- restauro conservativo delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione, con identici materiali e forme, delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- restauro delle coperture, che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

- allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non vengano alterati o distrutti significativi elementi architettonici o decorativi e non venga coperto più di un terzo della superficie utile del locale.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-testimoniale rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

c) Grado di tutela di 3° livello

E' finalizzato alla conservazione degli edifici di vecchia formazione in discreto stato di conservazione ed in possesso di valori tipici sotto il profilo paesaggistico urbano o rurale attraverso la conservazione dell'involucro esterno:

Modalità di intervento: Ristrutturazione conservativa - comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento deve tendere alla conservazione delle strutture murarie esterne.

In dettaglio sono ammessi:

- risanamento o ripristino delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- demolizione senza obbligo di ripristino di parti fatiscenti o diroccate;
- rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- interventi di ristrutturazione interna nel rispetto della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.
- allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non vengano alterati o distrutti significativi elementi architettonici o decorativi e non venga coperto più di un terzo della superficie utile del locale.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-testimoniale rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

4. Il **Livello di cautela** interessa gli edifici, i nuclei ed i complessi edilizi d'interesse storico – paesaggistico per i quali, allo stato, manca un'analisi di dettaglio. Sino alla effettuazione di detta analisi da parte del comune, tutti gli interventi da effettuarsi su detti immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere accompagnati da uno studio dettagliato esteso a tutti gli immobili che compongono il complesso o il nucleo immobiliare ancorché non interessati dall'intervento e di diversa proprietà. Lo studio dovrà esser corredato da:

- rilievo dettagliato sia interno che esterno che evidenzi ogni elemento di pregio;
- documentazione fotografica esaustiva ed a scala adeguata;
- individuazione delle destinazioni d'uso in essere o previgenti in caso di immobili dismessi;
- relazione che oltre ad illustrare l'intervento ne evidenzi le metodiche e le modalità con cui si intendono conservare e/o ripristinare gli elementi di pregio.
- progetto dell'intervento proposto;

Il **livello di cautela** è finalizzato alla salvaguardia degli edifici storici in buono stato di conservazione e di valore paesaggistico e/o testimoniale e delle relative pertinenze.

Agli interventi sugli immobili o porzioni degli stessi che dallo studio allegato al progetto di intervento risultino di valore paesaggistico e/o testimoniale, l'Ufficio Tecnico comunale competente, sentiti i proponenti e, qualora esistente, la Commissione per il Paesaggio, impone, in modo insindacabile, l'applicazione delle prescrizioni connesse al Grado di Tutela di cui al precedente comma 2 punto c), di livello maggiormente coerente con la rilevanza e lo stato di conservazione dell'immobile.

Sulle singole unità edilizie prive di valore storico-testimoniale gli interventi dovranno essere finalizzati alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli immobili esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale degli stessi attraverso i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale senza possibilità di trasferimento ed incremento volumetrico;
- interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- interventi di ristrutturazione interna.

L'utilizzo della maggiore volumetria eventualmente ammessa dall'ambito o dall'area in cui gli edifici ricadono unitamente alla possibilità di trasferire le volumetrie degli edifici privi di valore storico/testimoniale e di risagomare gli stessi, nel rispetto degli indici d'ambito o d'area, è ammessa solo in presenza di Piano Attuativo funzionale a migliorare e rendere coerente l'assetto preesistente anche attraverso la demolizione senza ricostruzione delle unità edilizie di tipo superfetativo, precarie o comunque in contrasto con il contesto.

I materiali da utilizzare per gli interventi sulle parti esterne degli edifici devono essere di tipo tradizionale:

- per le coperture si prescrive l'uso di tegole in cotto;
- per i rivestimenti esterni si indica l'uso dell'intonaco civile a calce e coloriture a calce, tempera, silossanici o con intonachino colorato; sono vietati gli intonaci plastici, i rivestimenti in gres ceramico, piastrelle, laminati, lamiere, ecc.; le malte cementizie.
- per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante o scuretti al piano terra; è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale salvo che negli edifici in stile liberty in quanto originariamente esistenti. Potranno essere utilizzati inferriate metalliche e profili metallici ferro-finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine ai piani terra.

5. Il Piano delle Regole individua, con apposita simbologia, i seguenti edifici storici e di vecchia formazione soggetti a Cautela:

Edifici storici isolati ed urbani in buono stato di conservazione e di valore paesaggistico e/o testimoniale soggetti a cautela

Codice	Nome
01	Corte Malpasso
02	Corte Malcantone
03	Corte Longhini
04	Corte Pongiluppi

05	Corte Motte Alte
06	Corte Bugnazza
07	Corte Bassa
08	Corte Fienilnuovo
09	Malregolata Bassa

6. Intervento sulle aree pertinenziali di edifici sottoposti a tutela

Gli interventi ammessi nelle aree pertinenziali di edifici sottoposti a tutela, in quanto connessi al vincolo loro assegnato nella Tav. PR03.p, sono i seguenti:

- Vincolo di verde privato: si applicano le disposizioni contenute nel successivo art. 59.
- Vincolo a parco e/o giardino: è obbligatorio la conservazione dei parchi e dei giardini esistenti.

Gli interventi sulle alberature dovranno uniformarsi a quanto prescritto al punto 6 del successivo articolo 52. E' ammessa l'installazione di:

- gazebo per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto da giardino, purché decorosi del contesto ambientale;
- impianti irrigui, impianti di illuminazione;
- percorsi e viottoli anche pavimentati;

Ogni altra edificazione è tassativamente vietata.

- Area inedificabile: fermo il divieto di realizzare sull'area qualsiasi tipo di edificazione si deve valutare: la conferma dell'eventuale pavimentazione esistente o, in sua assenza, l'opportunità di procedere a pavimentare l'area o conservarla gerbida od ancora attrezzarla a giardino o ad orto. La scelta deve essere orientata dal ruolo che l'area ha storicamente svolto nell'uso dell'immobile (cortile, aia, ecc) ed al valore morfologico che la stessa assume nel contesto ambientale. I materiali da utilizzare per l'eventuale pavimentazione, nonché la loro lavorazione, dovranno rifarsi alla documentata tradizione locale (cotto, sasso, ecc.).

7. Deroga alle norme igienico sanitarie

I locali abitabili di immobili ricadenti in ambiti AF, come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della sanità 9 giugno 1999, sono confermati all'uso residenziale, ancorché le altezze esistenti risultino inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento d'Igiene.

ART. 51 - AREE DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico – archeologico potenzialmente esistenti in aree già oggetto di rinvenimenti superficiali.

2. L'elenco dei siti segnalati dalla Soprintendenza soggetti ad attenzione archeologica è il seguente:

Codice	Località	Codice	Località
01	Corte Lanzona	20	Malregolata
02	Motte Basse	21	Malcantoni
03	Motte Basse	22	Valluzza

04	Motte Basse	23	Casellone
05	Motte Basse	24	Dugale-Valluzza
06	Motte Alte	25	Valluzza
07	Corte Caselle	26	Corte Galeazza
08	Corte Caselle	27	Corte Zaccarelli
09	Corte Gaeta	28	SP S.Rocco-Schivenoglia
10	Corte Gaeta	29	Ovest Stazione Ferroviaria
11	Corte Gaeta	30	Brazzuolo – Le Boline
12	Corte Boscone	31	Cà Bianche
13	Corte Casellone	32	Corte Padovana
14	Malpasso	33	Corte Padovana
15	Malpasso	34	Corte Bettine –Ovest casa Argine
16	Valente	35	Corte Clicca
17	Corte Leoni	36	Via Pialove
18	Ca Rossa	37	Est Malregolata Alta
19	Ca Rossa	38	Chiesa di Brazzuolo ed area ad Est

Centri Storici di attenzione archeologica

Codice	Località	Codice	Località
CS01	Centro storico archeologico di Schivenoglia	CS02	Centro storico archeologico di Brazzuolo

3. Ai fini edificatori, in queste aree si applicano le disposizioni delle aree e degli ambiti di appartenenza, fermo restando che, salvo più restrittive disposizioni puntualmente impartite dalla competente Soprintendenza Archeologica, sono soggette a comunicazione ed ad autorizzazione della stessa:

- Gli interventi di escavazione connessi alla realizzazione di qualsivoglia manufatto edilizio;
- Le attività agricole comportanti movimenti di terra, compreso lo spianamento dei dossi, nonché gli scavi di coltivo e l'aratura dei terreni a profondità superiore a cm 50.

4. Il ritrovamento, ancorché casuale, di materiale archeologico rinvenuti all'interno od all'esterno delle aree di attenzione archeologica, è tutelato dalla legislazione nazionale vigente in materia e deve essere tempestivamente comunicato alle autorità competenti.

ART. 52 - BENI COSTITUTIVI DELL'IDENTITA' DEL PAESAGGIO E LORO TUTELA

1. Comprendono tutti i beni che, assumendo carattere paesaggistico identitario (ancorché dal solo punto di vista percettivo), concorrono a valorizzare e rendere riconoscibile uno specifico luogo divenendone insostituibile elemento distintivo. La Tav. DP03.p - *Carta del Paesaggio* individua i beni di maggior rilievo fermo restando che anche i beni non specificamente individuati, in quanto assimilabili a quelli individuati, sono oggetto di tutela.

2. La tutela paesaggistica ambientale si esercita mediante la puntuale applicazione delle prescrizioni sotto riportate suddivise per specifico bene costitutivo. Le prescrizioni, si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dall'area o dall'ambito in cui lo stesso bene costitutivo ricade e prevalgono, anche se non espressamente richiamate, sulle specifiche norme d'area o d'ambito.

3. Corpi idrici storici o di interesse paesaggistico

Canali principali per funzioni e dimensione, permanenze di canali storici e canali di più recente formazione che hanno assunto caratteri naturali evidenziati dai tratti sinuosi.

Obiettivi di tutela

Tutela idrogeologica, conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, valorizzazione delle sponde e della vegetazione, mantenimento della funzione di "corridoio ecologico".

Prescrizioni

- Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale anche in ambiti urbanizzati se non per dichiarato interesse pubblico e per i tratti necessari all'accesso ai fondi coltivati e agli immobili esistenti o assenti; l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.
- Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.
- Negli attraversamenti dei corsi d'acqua con elementi costituenti barriera per la circolazione della fauna, dovrà essere garantita una adeguata continuità delle sponde, oltre che la funzionalità idraulica.

4. Percorsi stradali di interesse paesaggistico

I percorsi stradali che attraversano ambiti di qualità paesistica e dai quali si godono con ampio campo visivo che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Obiettivi di tutela

Conservazione e valorizzazione.

Prescrizioni

- La realizzazione degli interventi edilizi deve essere pensata per minimizzare ogni eventuale limitazione delle visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati.
- E' vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

5. Vegetazione ripariale e macchie di vegetazione

Vegetazione ripariale, complementare ai corsi d'acqua e macchie vegetazionali di alto valore ambientale e paesistico, sia di origine naturale che antropica.

Obiettivi di tutela

Conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale del territorio.

Prescrizioni

- E' vietato il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione, l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa, l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea, l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di ml. 5.00.
- Deve essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali, la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri. I tagli e gli abbattimenti devono, in ogni caso, essere autorizzati secondo le modalità e nelle forme previste dall'apposito Regolamento Comunale.

6. Alberature poderali, stradali, filari alberati e alberi monumentali

Alberature di impianto antropico di valore ambientale e di significatività del paesaggio agrario.

Obiettivi di tutela

Conservazione e potenziamento.

Prescrizioni

- Non è ammessa la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni, considerarsi tali gli alberi che abbiano un diametro, misurato a ml. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 20.
- Sono consentiti: la scalatura delle ceppaie a ciclo minimo triennale con rispetto del succhione o palo più vigoroso e il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.
- Non è ammesso l'abbattimento delle alberature se non per motivi di sicurezza o fitosanitari previa autorizzazione del comune. L'abbattimento è altresì ammesso, in presenza di progetti di riqualificazione ambientale, di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto e in presenza di essenze improprie al decoro del verde. In tutti i casi deve essere prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze autoctone. I tagli e gli abbattimenti devono, in ogni caso, essere autorizzati secondo le modalità e nelle forme previste dall'apposito Regolamento Comunale.

7. Nuclei, aggregazioni insediative ed edifici di particolare interesse paesaggistico

Nuclei, aggregazioni insediative ed edifici caratterizzati da impianto planimetrico e da tessuto edilizio relativamente integro, comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

Obiettivi di tutela

Tutela e recupero degli elementi di relazione tra questi beni costitutivi ed il territorio di cui sono parte integrante e significante. Salvaguardia e valorizzazione degli edifici individuati in ragione dello specifico grado di tutela ad essi attribuito dal PR attraverso interventi regolati dalle prescrizioni di cui al precedente Art. 50.

Prescrizioni

- Sono vietate: le alterazioni planimetriche e degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti il necessario completamento dell'edificio nel contesto (viali d'accesso, percorsi di collegamento ecc.); le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio; la costruzione di edifici accessori.
- E' consentita la messa a dimora di alberi se finalizzata al consolidamento o al recupero di un rapporto qualitativo del bene col paesaggio di riferimento.
- E' prescritto il parere obbligatorio della Soprintendenza ai Beni Architettonici per interventi su edifici religiosi anche se sconsecrati.

8. Elementi architettonici minori della cultura locale

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

Obiettivi di tutela

Tutela di tutte le componenti volta al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.

Prescrizioni

- Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti .
- Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino dei particolari.

9. Beni gravati da vincolo paesistico ai sensi del Titolo II del D.lgv 42/2004

Sono i Beni paesaggistici tutelati e valorizzati con vincolo specifico od "ope legis" ai sensi della Parte Terza del D.lgv 42/2004 e s.m.i. Agli interventi da effettuare sugli stessi od al loro interno si applicano i disposti dello stesso decreto e della legislazione regionale in materia e sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica. I Beni paesaggistici di cui sopra, individuati dal Piano delle Regole con apposita simbologia sono i seguenti:

Codice	Nome
△ 01	Canale Fossalta
△ 02	Canale Emissario di allacciamento della Bonifica Mantovana-Reggiana

ART. 53 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1. Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dal PR nella Tav. PR04.p - *Carta della sensibilità paesistica*.

2. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti",. Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità: Medio-bassa e Bassa .

CAPO II DISCIPLINA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

ART. 54 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini di un razionale utilizzo del territorio comunale, il Piano delle Regole individua e definisce le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, suddividendo detta porzione di territorio, che viene denominata "*Tessuto urbano consolidato*" (TUC), in ambiti.

2. Gli ambiti individuati e definiti, sono:

- **AF - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato**
- **AREC - Ambiti residenziali consolidati**
- **AECOC - Ambiti economici consolidati**
- **PAA - Ambiti con Piano Attuativo già approvato o adottato**
- **AVP - Ambiti a verde privato**

ART. 55 - "AF" - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

1. Sono considerati ambiti di tipo "AF" le parti del territorio interessate da nuclei urbani di antica formazione nonché da complessi edilizi isolati, ville, case padronali e cascine di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale, ivi comprese le aree immediatamente circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi.

2. Il Piano delle Regole individua, con apposito perimetro, i seguenti nuclei di antica formazione ed i seguenti edifici isolati di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale:

Nuclei urbani di antica formazione soggetti a tutela

Codice	Nome	Località
	Nucleo urbano di antica formazione	Schivenoglia

Edifici e complessi edilizi di antica formazione soggetti a tutela

Codice	Nome
☆ 01	Corte Passioncina
☆ 02	Corte Galeazza
☆ 03	Corte Rangona
☆ 04	Villa Longhini-Tabarelli

3. Modalità di intervento

a) Interventi edilizi diretti

- Interventi su edifici sottoposti a tutela

Sugli edifici assoggettati a tutela gli interventi sono subordinati alle prescrizioni connesse allo specifico *Grado di tutela* ad essi attribuito negli elaborati grafici del PR, come specificate nel precedente art. 50.

- Interventi su edifici privi di tutela e non gravati da obbligo di demolizione senza ricostruzione

Sulle singole unità edilizie libere da tutela e non gravate da obbligo di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sono finalizzati alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli immobili esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale degli stessi attraverso i seguenti interventi:

- demolizione e la ricostruzione totale o parziale senza possibilità di trasferimento volumetrico ma con possibilità di ampliamento e soprizzo nel limite massimo del 10% da concedersi una tantum, fermo restando che il soprizzo è ammesso esclusivamente per allinearsi agli edifici confinanti;

- interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- interventi di ristrutturazione interna;

- Interventi su edifici su edifici con obbligo di demolizione senza ricostruzione

Sulle singole unità edilizie gravate da obbligo di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sono finalizzati a liberare l'area da superfetazioni e costruzioni o parti di esse prive di valore storico-ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione. Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

b) Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato:

Sugli immobili e sulle aree inedificate o rese tali a seguito di demolizione o di crollo fortuito, non gravate da vincoli di: tutela, inedificabilità, interesse pubblico o verde privato, sono assentibili interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione previa formazione di Piano di Recupero.

4. Indici e parametri di utilizzo

a. Interventi edilizi diretti

- IF minore o uguale all'esistente
- RC minore o uguale all'esistente
- H uguale all'esistente
- DC uguale all'esistente
- DF uguale all'esistente

b. Interventi edilizi subordinati a PA o a Permesso di costruire convenzionato

- IF minore o uguale al 50% della densità fondiaria media preesistente nel comparto soggetto a PA eventualmente incrementata del 10% ai sensi dell'art. 3 della l.r. 19/92, ma in nessun caso maggiore di 3 mc/mq.
- H pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di tutela presenti nel contesto del PA
- RC 40%

6. Destinazioni d'uso

A. Ambiti AF inseriti nel perimetro del Consolidato urbano

a. Destinazioni principali ammesse:

- *Uso residenziale*, con relative attività complementari e accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto A con le seguenti esclusioni: attività commerciali eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali.
- *Uso terziario e terziario avanzato* con relative attività complementari e accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto B
- *Uso pubblico* come definito al precedente art. 15.2 punto F

b. Destinazioni Vietate:

Oltre agli usi già vietati in forza di disposizioni generali od esclusi dalle destinazioni principali, complementari e accessorie, sono vietati i seguenti usi:

- *Uso produttivo* come definito al precedente art. 15.2 punto D nonché deposito e stoccaggio di materiali a cielo libero e attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici;

- *Uso agricolo* come definito al precedente art. 15.2 punto E ivi compresi le stalle, le scuderie e gli allevamenti di ogni tipo.

B. Ambiti AF esterni al perimetro del Consolidato urbano

a. Destinazioni principali ammesse:

- *Uso residenziale*, con relative attività complementari e accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto A con le seguenti esclusioni: attività commerciali eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali.
- *Uso terziario e terziario avanzato* con relative attività complementari e accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto B
- *Uso pubblico* come definito al precedente art. 15.2 punto F
- *Uso agricolo* come definito al precedente art. 15.2 punto E:
 - con esclusione delle attività complementari e accessorie ivi compresi stalle e allevamenti se l'ambito AF è intercluso in aree *AGR12* e *AGR13*.
 - con relative attività complementari e accessorie, se l'ambito AF è intercluso in aree *AGR11*, fermo restando, per gli allevamenti, il rispetto delle distanze previste dal Regolamento d'Igiene.

b. Destinazioni Vietate:

Negli ambiti AF esterni al perimetro del Consolidato urbano, sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali od esclusi dalle destinazioni principali ammesse, i seguenti usi:

- *Uso produttivo* nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero.

C. Ambiti AF contrassegnati da grado di tutela 1° e 2°

Negli edifici contrassegnati da grado di tutela di 1° e 2° livello sono in ogni caso vietati, ancorché genericamente ammissibili in forza dei precedenti punti A e B, tutti gli usi che dovessero rivelarsi incompatibili con la cultura dell'immobile ed in particolare con le sue caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali nonché con quelle proprie del contesto ambientale.

7. Prescrizioni specifiche

- a) Il PR individua con apposite schede gli ambiti AF. Ogni scheda fornisce una descrizione sommaria degli ambiti indicando il Grado di Tutela, le modalità di intervento. In caso di contrasto tra le prescrizioni delle schede e la presente normativa prevalgono quelle riportate nelle schede.
- b) Gli interventi devono salvaguardare, anche quando non esplicitamente individuati od indicati dal PR, gli elementi rilevati in loco di valore storico, artistico e documentario. Sono in particolare soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:
 - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
 - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
 - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
 - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
 - le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali di pregevole fattura;
 - le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.
- c) Gli interventi dovranno inoltre salvaguardare i parchi, i giardini storici e le eventuali alberature monumentali isolate esistenti.
- d) Poiché la tutela degli immobili e delle aree ricadenti in ambiti AF non ammette l'inserimento di barriere protettive e/o di abbattimento acustico, le destinazioni d'uso ammesse dovranno risultare compatibili, oltre che con le caratteristiche architettoniche degli edifici, con la specificità del contesto ambientale.

ART. 56 - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Sub-ambito **AREC 1**: caratterizzato da conservazione dei pesi insediativi
- Sub-ambito **AREC 2**: caratterizzato da media densità

3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.
- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc.
- gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito *AREC 1* eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli *interventi edilizi diretti*.
- gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.
- gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti *AREC* obbligatoriamente assoggettati dal PGT a *Permesso di Costruire Convenzionato*.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti *AREC* sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la

realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq
10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

Sub-ambito AREC 2

IF = 1,80 mc./mq

RC = 50 %

H = 10,50 ml

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- *uso residenziale*, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

Sub-ambito AREC 2

a) Destinazioni principali ammesse:

- *uso residenziale*, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

- a) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti *AREC* gravati, negli elaborati grafici del PR, da vincolo di tutela sono soggetti alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela come elencate nel precedente articolo 50.
- b) Il rilascio del primo titolo abilitativo per interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito *AREC* contrassegnato con il simbolo **PSn°1** negli elaborati grafici del PR, è obbligatoriamente soggetto a Titolo abilitativo convenzionato che dovrà espressamente prevedere che l'inizio lavori sia subordinato alla preventiva realizzazione del marciapiede lungo via Don Primo Mazzolari in corrispondenza dell'intero tratto, ricadente nel perimetro di prescrizione specifica, parallelo a detta via e la sua cessione al Comune. Il marciapiede avrà ampiezza pari alla striscia che dalla strada va al confine con la ditta retrostante, sarà delimitato, lungo i due lati da cordolo in cls sopraelevato di 12 – 15 cm dal piano stradale mentre la pavimentazione sarà costituita da 25 cm di sottofondo in mista o riciclato, massetto di 10 cm in cls armato con rete elettrosaldata e sovrastante pavimentazione in massetti autobloccanti di cemento.
- c) Gli interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito *AREC* contrassegnato con il simbolo **PSn°2** negli elaborati grafici del PR, sono obbligatoriamente assoggettati a Titolo abilitativo convenzionato che preveda esplicitamente il rispetto degli adempimenti previsti nella D.C.C. del 31 luglio 1976.
- d) Il rilascio del primo titolo abilitativo per interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito *AREC* contrassegnato con il simbolo **PSn°3** negli elaborati grafici del PR, è obbligatoriamente soggetto a Titolo abilitativo convenzionato che dovrà espressamente prevedere che l'inizio lavori sia subordinato alla preventiva realizzazione della strada privata indicata nelle tavole di PR le cui caratteristiche geometriche ed impiantistiche dovranno essere equiparare a quelle delle normali strade di lottizzazione.

ART. 57 - “AECOC” - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI

1. Gli ambiti economici consolidati *AECOC* comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari spesso commisti ad edifici residenziali.

2. Modalità di intervento

- a. Interventi edilizi diretti
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuali ampliamenti, nuova costruzione limitatamente alle attività economiche.
- b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:
Sono soggetti a PA o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7, a Permesso di costruire convenzionato, gli interventi di trasformazione e/o riedificazione di lotti, ancorché artificiosamente frazionati, di superficie complessiva eccedente i 7.000 mq nonché gli interventi su aree di qualsivoglia superficie che prevedano l'integrale sostituzione delle destinazioni d'uso in essere con altre ammesse.
- c. Interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolati dalle disposizioni contenute nel precedente art. 21.3 punto a).

3. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti *AECOC* sono:

- a. Interventi edilizi diretti

UF	=	0,65 mq/mq.
H	=	- Attività economiche: 10,00 ml esclusi i volumi tecnici
		- Residenza e residenza di servizio alle attività economiche: 8 ml

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

UF = attività economiche 0,60 mq/mq.

H = attività economiche: 10,00 ml esclusi i volumi tecnici
residenza di servizio 8 ml (salvo deroga di cui al comma 4.c)

UNA TANTUM: Negli interventi su edifici, regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., aventi destinazione d'uso residenziale non connessa ad attività economiche, sono ammessi interventi di ampliamento da concedersi "Una Tantum" pari al 20% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 300 mc.

4. Destinazioni d'uso

a) Destinazioni principali ammesse:

- *uso residenziale* comprese le attività complementari ma escluse le accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto A, limitatamente agli immobili preesistenti e regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., aventi destinazione d'uso residenziale non connessa ad attività economiche;
- *uso produttivo*, comprese le attività complementari e quelle accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto D, quelle accessorie nel limite massimo del 10% della SLP principale complessivamente realizzabile nell'ambito economico di appartenenza;
- *uso terziario e terziario avanzato*, come definito al precedente art. 15.2 punto B, nel limite massimo del 20% della SLP destinata all'uso produttivo nell'ambito di appartenenza; sono comprese le attività complementari ed escluse quelle accessorie.
- *uso commerciale*, come definito al precedente art. 15.2 punto C, nel limite massimo del 20% della SLP destinata all'uso produttivo nell'ambito di appartenenza; sono comprese le attività complementari mentre le accessorie, coincidendo con quelle dell'uso produttivo, si intendono in esse assorbite. Sono vietate le attività commerciali di tipo alimentare ed i Centri commerciali (Ccom) con SV eccedente 1500 mq.

b) Destinazioni Vietate:

E' tassativamente vietato, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, l'*uso agricolo*.

Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali è tassativamente vietata la conversione dall'*uso terziario - terziario avanzato* (fatta eccezione per le attività di logistica e per le piattaforme logistiche) e da quello *commerciale* all'*uso produttivo*.

c) Deroghe:

In presenza di interventi edilizi soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali dovrà essere disincentivato l'*uso produttivo* e favorita la riconversione all'*uso commerciale* e all'*uso terziario - terziario avanzato* con esclusione delle attività di logistica e delle piattaforme logistiche ancorché separate dalla produzione. In questo caso, in deroga al punto a) sarà possibile elevare la quota commerciale sino a raggiungere il 100% della SLP ammessa ed autorizzare in aggiunta agli EV e alle MSV non alimentari, quelle alimentari.

In presenza di dismissione totale delle attività produttive sarà inoltre possibile insediare attività residenziali a titolo principale nel limite massimo del 30% della SLP ammessa (rapporto di conversione: 100 mq di SLP = 300 mc di residenza) anche in edifici autonomi con H = 10,50 ml.

5. Prescrizioni specifiche

Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla **IA**, l'*uso produttivo* ammesso a titolo principale deve intendersi limitato ai soli insediamenti connessi con l'attività agricola (raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti industriali, macelli, attività agricole in contoterzismo, strutture associazionistiche e di servizio alla zootecnia, ecc.) purché compatibili con le disposizioni impartite sulle distanze dal Regolamento comunale di igiene. Sono altresì ammessi gli usi complementari ma tassativamente vietati tutti gli altri usi ivi compresi quelli accessori.

ART. 58 - "PAA" - AMBITI CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO O ADOTTATO

1. I Piani Attuativi (PAA), approvati e convenzionati o approvati e in attesa di convenzionamento o adottati e in fase di iter approvativo, anteriormente all'entrata in vigore del PGT sono:

A. Piani attuativi di tipo prevalentemente residenziale:

CODICE	DENOMINAZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
R01	PL Bettine	n°16 del 29/04/1997	29/01/1998
R02	PL Arginino	n°60 del 08/09/2007	07/11/2007
R03	PL Schivenoglia 2	n° 5 del 25/02/2002	13/09/2002

B. Piani attuativi di tipo prevalentemente produttivo:

CODICE	DENOMINAZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
E01	PL Cittelli	n°65 del 10/10/1981	26/06/1985
E02	PL Comunale	n°14 del 13/05/2007	

2. Il convenzionamento dei PAA ancora in itinere dovrà tassativamente intervenire entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore del PGT. Trascorso tale periodo l'Amministrazione comunale inviterà per iscritto i lottizzanti a procedere al convenzionamento nel termine perentorio di 30 giorni decorrenti dal giorno dell'intervenuta notifica. Trascorso inutilmente tale periodo l'approvazione del Piano Attuativo si intende automaticamente revocata e l'amministrazione potrà procedere ai sensi del successivo comma 7, punti b. e c.

3. Gli interventi in aree comprese nei PAA regolarmente approvati e convenzionati anteriormente all'entrata in vigore del PGT o convenzionati entro i termini di cui al precedente comma sono sottoposti, per il periodo di validità dei medesimi, alle prescrizioni stabilite dai singoli PA in forza della normativa previgente.

4. In deroga o ad integrazione delle destinazioni d'uso originariamente assentite dai PA elencati al precedente comma, sono ammesse:

- Nei piani attuativi di tipo prevalentemente residenziale:
tutti gli usi commerciali
- Nei piani attuativi di tipo prevalentemente produttivo:
tutti gli usi commerciali con esclusione degli EV, delle MSV e dei Ccom di tipo alimentare.

5. I PAA elencati al comma 1 potranno essere variati nei modi e nelle forme di legge sicché l'eventuale modifica in sede di variante di percorsi stradali od aree standard riportati graficamente negli elaborati di PGT non comporta variante al Piano delle Regole.

6. Allo scadere del periodo di validità dei PAA elencati al comma 1 ma non prima della approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, le relative aree verranno trasferite, con apposita variante al PR, al consolidato urbano.

7. Qualora allo scadere del periodo di validità dello strumento attuativo e delle eventuali proroghe ammesse, il Piano Attuativo risultasse in tutto o in parte non urbanizzato, l'amministrazione, valutato il pubblico interesse a procedere o meno al suo completamento, potrà:

- a. Incamerare la fidejussione posta a garanzia della completa e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e provvedere al completamento delle stesse;
- b. variare la destinazione d'uso delle aree non urbanizzate;
- c. riassoggettare le aree non ancora urbanizzate a pianificazione attuativa facendo salvi gli eventuali diritti acquisiti.

8. Nella fattispecie di cui al punto c. del precedente comma, le aree da riassoggettare a Pianificazione Attuativa saranno:

- a. in totale assenza di urbanizzazione, coincidenti con l'intero ambito del PA decaduto;
- b. in presenza di parziale attuazione del Piano Attuativo decaduto, circoscritte alle sole zone non ancora urbanizzate. In questo caso le aree escluse dal nuovo Piano Attuativo si intendono trasferite al consolidato urbano e ad esse si applicano le disposizioni degli ambiti *AREC* od *AECOC* a seconda che siano aree a prevalenza residenziale od economica, ad esclusione degli indici e dei parametri urbanistici che restano quelli dell'originario Piano Attuativo.

La nuova perimetrazione delle aree potrà ricomprendere, sia nella fattispecie a) che in quella b), ancorché originariamente esclusi dal perimetro del Piano Attuativo decaduto, gli eventuali rispetti stradali contermini al piano conteggiandoli ai fini del computo della capacità insediativa.

9. La redazione dei nuovi PAA di aree riassoggettate a pianificazione attuativa, è effettuata nel rispetto delle intervenute prescrizioni del PGT, soprattutto per quanto attiene il dimensionamento delle infrastrutture e la dotazione di servizi, e applicando i seguenti indici:

A. Piani attuativi di tipo prevalentemente residenziale:

$I_t = 0,75 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 8,00 \text{ ml}$

$R_c = 45\%$

Destinazioni principali ammesse:

- *uso residenziale*, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Centri commerciali (Ccom) con SV eccedente 1500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98; attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^a classe dell'allegato al DM 5.9.94).

Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di prima classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

B. Piani attuativi di tipo prevalentemente produttivo:

$U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 12,00 \text{ ml}$ esclusi i volumi tecnici

$R_c = 50\%$

Destinazioni principali ammesse:

- *uso produttivo*, comprese le attività complementari e quelle accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto D, quelle accessorie nel limite massimo del 10% della SLP principale complessivamente realizzabile nell'ambito economico di appartenenza;
- *uso terziario e terziario avanzato*, come definito al precedente art. 15.2 punto B, nel limite massimo del 20% della SLP destinata all'uso produttivo nell'ambito di appartenenza; sono comprese le attività complementari ed escluse quelle accessorie.
- *uso commerciale*, come definito al precedente art. 15.2 punto C, nel limite massimo del 20% della SLP destinata all'uso produttivo nell'ambito di appartenenza; sono comprese le attività complementari mentre le accessorie, coincidendo con quelle dell'uso produttivo, si intendono in esse

assorbite. Sono vietate le attività commerciali di tipo alimentare ed i Centri commerciali (Ccom) con SV eccedente 1500 mq.

Destinazioni Vietate:

E' tassativamente vietato, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, l'uso agricolo.

ART. 59 - "AVP" - AMBITI A VERDE PRIVATO

1. Gli ambiti a verde privato "AVP" comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini ed orti.

2. Modalità di intervento

Negli ambiti AVP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo, fatta eccezione (purché l'area non sia contraddistinta dal simbolo **[LMI]** negli elaborati del PR o non sia ancora utilizzata a fini agricoli e non vengano danneggiate alberature esistenti) per l'installazione, mediante interventi edilizi diretti, di:

- impianti sportivi e ricreativi ad uso familiare (piscine, campi da tennis, minigolf, ecc.) con relativi edifici accessori (spogliatoi, servizi igienici, locali tecnici, ecc.);
- gazebo per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto da giardino per il ricovero attrezzi, purché decorosi del contesto ambientale;
- impianti irrigui, impianti di illuminazione e reti fognarie;
- percorsi e viottoli anche pavimentati;

Sugli eventuali edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti N.T.A. e non in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi i seguenti *Interventi edilizi diretti*:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico, ampliamenti una tantum nei limiti ammessi e purché non lesivi del patrimonio arboreo esistente.

3. Destinazioni ammesse

- parchi, giardini ed orti nonché gli impianti elencati nel precedente comma;
- *uso residenziale* comprese le attività complementari e le sole accessorie elencate ai n. 3, 4 e 5 del precedente art. 15.2 punto A limitatamente agli edifici eventualmente esistenti e regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A.;
- *uso agricolo*, se in essere e purché compatibile con il contesto, limitatamente alla coltivazione dell'area e con esclusione di qualsiasi altra attività che comporti trasformazioni stabili dello stato di fatto dei luoghi.

4. Indici e parametri di utilizzo

Rc = 15% per impianti sportivo-ricreativi ad uso familiare con un massimo invalicabile di 250 mq

SLP = max 20 mq per gli edifici accessori

SLP = max 5 mq per arredi da giardino

H = 3 ml per gli edifici accessori

UNA TANTUM: Negli interventi su edifici eventualmente esistenti, regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., aventi destinazione d'uso residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento da concedersi "Una Tantum" pari al 10% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 200 mc.

5. Prescrizioni specifiche

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria, è fatto obbligo di procedere alla demolizione delle superfetazioni di epoca recente e prive di interesse storico-artistico, nonché delle tettoie e delle autorimesse prefabbricate e di tutte le costruzioni accessorie non aventi carattere unitario con l'edificio

principale. E' prescritta la salvaguardia delle aree a giardino ed è vietato l'abbattimento delle alberature di alto fusto senza autorizzazione comunale.

ART. 60 - "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - *AGRI* comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti sub-aree:

- **Sub-area AGRI1: agricola strategica**
Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica;
- **Sub-area AGRI2: agricola di interazione**
Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso;
- **Sub-area AGRI3: agricola di interazione orientata allo sviluppo urbanistico**
Comprende le aree agricole di tipo "extramet" (*extrametropolitane*) intercluse o incuneate nel consolidato urbano;
- **Sub-area AGRI4: agricola di interesse ambientale e paesaggistico**
Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento

Sub-area AGRI1

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione;

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1500 mq;
- gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.300 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità.

Sub-area AGRI2

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione nei limiti di cui alle successive destinazioni d'uso.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

- Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7, a Permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque

dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.000 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità.

Sub-area AGR13

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico.

Sub-area AGR14

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione;

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 1.500 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite. Nel caso gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 750 mq;
- gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 1.000 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le due unità.
- gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che prevedano l'inserimento, con opere, di attività accessorie all'uso residenziale.

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili nelle Sub-aree *AGRI* sono:

Sub-aree AGR11

IF	= 0,03	mc/mq per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
RC	= 10%	dell'intera superficie aziendale per le attrezzature e le infrastrutture per usi agricoli
	= 40%	mc/mq per le serre
H	= 9,00	ml e un massimo di due piani fuori terra
DC	= 5 ml	per la residenza e per le attrezzature di solo deposito di prodotti e mezzi agricoli
	= 20 ml	per le attrezzature di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
DF		La distanza degli allevamenti dai fabbricati adibiti ad altri usi dovrà uniformarsi a quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene.

Sub-aree AGR12

IF	= 0,03	mc/mq per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
----	--------	--

H = 9,00 ml e un massimo di due piani fuori terra
DC = 5 ml per la residenza e per le attrezzature di solo deposito di prodotti e mezzi agricoli.

Sub-aree AGR13

IF minore o uguale all'esistente
RC minore o uguale all'esistente
H uguale all'esistente
DC uguale all'esistente
DF uguale all'esistente

Sub-aree AGR14

IF = 0,02 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
RC = 7% dell'intera superficie aziendale per le attrezzature e le infrastrutture per usi agricoli
H = 9,00 ml e un massimo di due piani fuori terra
DC = 5 ml per la residenza e per le attrezzature di solo deposito di prodotti e mezzi agricoli
= 20 ml per le attrezzature di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
DF La distanza degli allevamenti dai fabbricati adibiti ad altri usi dovrà uniformarsi a quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene.

Edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni

In tutte le Sub-aree AGR1, sui complessi edilizi esistenti, individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, sono ammessi, anche da parte di soggetti diversi dagli operatori agricoli, interventi edilizi finalizzati al recupero di tutti gli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli (a titolo esemplificativo e non esaustivo: residenza principale, residenze bracciantili, stalle, barchesse, fienili, ecc.) nonché interventi di ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" nel limite massimo del 20% del solo volume (vuoto per pieno) preesistente e, dimostratamente, già adibito a destinazione residenziale agricola del titolare e degli addetti. Detto ampliamento, utilizzabile per incrementare la volumetria di uno o più d'uno degli edifici preesistenti (ivi comprese stalle, barchesse, rustici, ecc. dismessi) non potrà in nessun caso eccedere i 300 mc.

La Superficie Fondiaria (SF) massima asservibile al complesso rurale dismesso ed utilizzabile a fini edificatori e/o per le attività complementari, non può superare:

- 2,5 volte la superficie coperta (SC) complessiva esistente dei complessi immobiliari costituiti da non più di due edifici tra loro separati (ivi compresi i rustici) ancorché di diversa proprietà;
- 4,0 volte la superficie coperta (SC) complessiva esistente dei complessi edilizi costituiti da più di due edifici tra loro separati (ivi compresi i rustici) ancorché di diversa proprietà;

Detta area dovrà essere obbligatoriamente individuata negli elaborati grafici allegati al primo progetto d'intervento soggetto a titolo abilitativo. L'eventuale area in proprietà eccedente tale limite dovrà essere obbligatoriamente attrezzata a parco o a bosco.

Di norma le autorimesse devono essere ricavate negli edifici o sotto i porticati esistenti. Qualora ne risulti dimostrata l'impossibilità o quando ciò risulti inopportuno ai fini della conservazione delle caratteristiche rurali degli immobili, è ammesso realizzare una sola autorimessa separata in ragione di 1mq ogni 10 mc della volumetria residenziale e/o di quella destinata agli altri usi ammessi, computata al netto delle attrezzature pertinenti ed accessorie, nel limite massimo di 60 mq e con obbligo di localizzare gli eventuali posti auto mancanti sull'area di pertinenza in deroga a quanto imposto dal precedente art. 25.

Gli interventi di cui al presente comma non godono delle esenzioni previste per le zone agricole dalla legislazione vigente in materia.

Sono esclusi dal beneficio dell'UNA TANTUM di cui sopra i complessi edilizi che hanno già fruito di analogo trattamento in base al previgente PRG.

5. Destinazioni d'uso

a) Destinazioni principali ammesse:

Sub-area AGR1

- *uso agricolo*, comprese le attività complementari, come elencate al precedente art. 15.2 punto E con esclusione di quelle vietate alla successiva lettera b). Le attività dirette alla cessione di prodotti agricoli e zootecnici da parte dell'azienda esercitante direttamente l'attività agricola sono ammesse nel limite massimo di un punto di vendita per ogni singola azienda.
- Nei complessi edilizi esistenti, individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto A, comprese le attività complementari e accessorie ma con esclusione delle attività commerciali eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV). E' sempre ammessa la retrocessione all'uso agricolo dei complessi edilizi di cui sopra purché conforme alle disposizioni del Regolamento comunale di Igiene.

Sub-area AGR2

- *uso agricolo*, limitatamente alla residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto con tassativa esclusione delle attrezzature agricole e di tutte le attività complementari come elencate al precedente art. 15.2 punto E.
- Ai complessi edilizi esistenti, individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni si applicano le stesse disposizioni della Sub-area AGR1.

Sub-area AGR3

- *uso agricolo*, limitatamente alla coltivazione del fondo con esclusione di qualsiasi altra attività che comporti trasformazioni stabili dello stato di fatto dei luoghi.
- Negli eventuali complessi edilizi esistenti, individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni è assentito l'*uso residenziale* con esclusione di tutte le attività complementari ed accessorie. Non è ammessa la retrocessione all'uso agricolo di detti complessi edilizi.

Sub-area AGR4

- *uso agricolo*, comprese le attività complementari, come elencate al precedente art. 15.2 punto E con esclusione di quelle vietate alla successiva lettera b). Le attività dirette alla cessione di prodotti agricoli e zootecnici da parte dell'azienda esercitante direttamente l'attività agricola sono ammesse nel limite massimo di un punto di vendita per ogni singola azienda con SV massima di 400 mq.
- Nei complessi edilizi esistenti, individuati dal PR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie come elencate al precedente art. 15.2 punto A, con esclusione delle MSV e delle attività accessorie contraddistinte dai numeri 2) e 7). E' sempre ammessa la retrocessione all'uso agricolo dei complessi edilizi di cui sopra purché conforme alle disposizioni del Regolamento comunale di Igiene.

b) Destinazioni Vietate:

In tutte le aree AGR1 è tassativamente vietato, oltre agli usi già vietati in forza di legge, di precedenti disposizioni generali e speciali o comunque escluse dalla precedente lettera a), insediare nuovi allevamenti suinicoli ed incrementare, con o senza aumento della superficie delle attrezzature, il numero dei capi degli allevamenti esistenti regolarmente accatastati alla data di prima approvazione del PGT.

6. Prescrizioni specifiche

- a) Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di utilizzo IF e RC delle aree AGR1, 2 e 4 sono incrementati del 20%;

- b) Nella Sub-area *AGRI4* sono vietati:
- La costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi o con manufatti realizzati con materiali tradizionali, salve le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni, o di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti edilizi agricoli per le quali è comunque richiesta il titolo edilizio;
 - La chiusura dei sentieri pubblici e di uso pubblico;
 - La chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - L'ammasso anche temporaneo di materiali che non siano quelli connessi con la normale pratica agricola quali stallatico, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legname d'opera e da ardere;
 - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e segno, esclusa la segnaletica turistica, dell'agriturismo e vendita di prodotti agricoli;
 - Lo sbancamento dei terrazzamenti e dei declivi;
 - L'apertura di nuove cave;
 - La distruzione o l'alterazione di zone umide;
 - L'abbattimento di alberi di alto fusto;
 - L'introduzione di alberi ed arbusti che non siano di specie tipica locale;
 - Gli interventi sul patrimonio edilizio che non siano improntati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche locali sia nella tipologia costruttiva che nell'uso dei materiali.
- c) Nella Sub-area *AGRI4* gli interventi edilizi che possono interferire con la continuità dei corridoi ecologici e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 30 m).
- d) Obiettivo primario da perseguire nella Sub-area *AGRI4* sarà quello di riqualificare i percorsi con la creazione di piste ciclopedonali. Tali percorsi verranno sistemati in modo tale da non alterare la morfologia esistente, senza allargare le capezzagne e senza danneggiare in alcun modo la vegetazione esistente ai bordi delle stesse.
- e) Nelle aree *AGRI1* e *AGRI4*, gli interventi connessi alla conduzione agricola dei terreni o alla trasformazione dei prodotti agricoli sottoposti a Piano Attuativo dovranno essere accompagnati da apposito studio di impatto viabilistico. Nel caso in cui non risulti dimostrata la sostenibilità dell'incremento di traffico da parte delle infrastrutture viarie esistenti, i proponenti devono obbligatoriamente farsi carico dell'adeguamento dei tratti stradali, pubblici e/o di uso pubblico, interessati. Gli stessi proponenti devono inoltre prevedere, lungo l'intero perimetro degli insediamenti sottoposti a Piano Attuativo, la realizzazione di una cortina verde costituita da arbusti ed alberi di alto fusto di essenze autoctone idonea a mitigare l'impatto visivo ed acustico dello stesso insediamento sul contesto ambientale.
- f) In tutte le aree *AGRI* la dismissione delle attività produttive di tipo zootecnico e di quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli comporta obbligatoriamente la bonifica e la rimessa in pristino delle aree con reimmissione di terreno vegetale. In caso di inerzia il Comune potrà, previa diffida per iscritto, notificata con un preavviso non inferiore a 150 giorni naturali consecutivi (salvo i casi d'urgenza per la tutela della pubblica incolumità), sostituirsi alla proprietà nell'esecuzione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e della falda rivalendosi sugli inadempienti nelle forme di legge.
- g) In tutte le aree *AGRI* le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

ART. 61- INSEDIAMENTI COMPATIBILI NELLE AREE AGRICOLE

1. In aggiunta alle destinazioni d'uso indicate nei precedenti articoli, nelle sub-aree "*AGRI1*", è ammessa la realizzazione o l'insediamento delle seguenti attività a cui si applicano le stesse *modalità di intervento* indicate per le subaree "*AGRI1*" nel precedente art. 60 comma 3:

- a) infrastrutture per la mobilità e le infrastrutture tecnologiche;
- b) impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, come definiti dal Piano Provinciale Rifiuti;

- c) attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- d) attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, come definite dal Piano Cave Provinciale;
- e) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 62;
- f) attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare
 - SFmax ≤ 2.500 mq;
 - UF = 0,50 mq/mq
 - H = 5 ml
- g) attività vivaistiche ed eventuali relativi spazi commerciali;
- h) attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate.
- i) laghetti o bacini idrici per la pesca sportiva, purché rispondenti ai criteri dell'art.2135 del Codice Civile e dell'art.2 della L.102 del 1992 e legati all'attività agrituristica, ai sensi della normativa regionale vigente;
- j) attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di nuove volumetrie.

2. Nelle sub-aree "AGRI4" gli interventi aggiuntivi alle destinazioni d'uso indicate nei precedenti articoli è limitata alle sole voci contraddistinte alle lettere a), e) ad esclusivo uso aziendale, i) e j) da attuarsi con le modalità di intervento indicate per le sub-aree "AGRI4" nel precedente art. 60 comma 3.

3. Agli interventi assentiti ai sensi del presente articolo si applicano le stesse prescrizioni specifiche indicate nel precedente art. 60 comma 6.

ART. 62 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

1. La distanza minima dei campi fotovoltaici di potenza superiore ai 100 KWp dagli edifici di terzi adibiti ad uso residenziale (ivi compresa la residenza agricola), commerciale e terziario è fissata in 150 ml. Sono fatte salve maggiori distanze imposte dagli Organi di vigilanza nonché distanze inferiori derivanti da accordi fra le parti, purché trascritti nei registri immobiliari e conformi alle distanze minime imposte dagli Organi di vigilanza. La distanza degli stessi impianti fotovoltaici dalle strade comunali e provinciali non potrà essere inferiore a 20 ml.

CAPO III PARTI DEL TERRITORIO NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA O ADIBITE ALLA PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

ART. 63 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Comprendono le aree destinate alla formazione di fasce inedificate a tutela della circolazione e delle future esigenze di modifica ed ampliamento della rete stradale.

2. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, per ciascuna tipologia di strada, alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

3. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime; del pari, laddove intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista per la nuova classificazione.

4. Le fasce di rispetto stradale concorrono al computo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza.

5. Le fasce di rispetto stradale, sono, di norma, inedificabili anche nel sottosuolo fatta eccezione per:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici scoperti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o per la conservazione dello stato della natura;
- la costruzione di impianti tecnici di servizi pubblici;
- l'installazione di impianti stradali ad uso pubblico per la distribuzione dei carburanti di autotrazione.

6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico; sono altresì ammessi ampliamenti orizzontali da concedersi "UNA TANTUM" non superiori al 20% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 300 mc. purché non interessanti il fronte stradale ed in quanto autorizzati dall'ente gestore. Detto ampliamento non è sommabile a quello previsto dal comma 4 del precedente art.60, comma 4 per gli Edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni.

ART. 64 – FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753.

2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto.

3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'art. 60 del citato D.P.R..

ART. 65 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Comprende le aree destinate alla formazione di fasce inedificate di rispetto del sedime cimiteriale.

2. Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili fatta eccezione per la realizzazione di:

- urbanizzazioni attinenti all'uso del complesso cimiteriale;
- infrastrutture provvisorie al servizio degli impianti cimiteriali quali chioschi, depositi, ecc.;
- impianti pubblici, cabine elettriche e telefoniche;
- aree attrezzate a verde non comportanti la realizzazione di edifici.

3. I proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale devono mantenere le stesse in condizioni di decoro consono al luogo con tassativo divieto di costituire depositi di materiali all'aperto, discariche, opere in precario.

4. Sul patrimonio edilizio eventualmente esistente sono ammessi, ai sensi dell'art. 28 della legge 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" non superiori al 10% del Volume (vuoto per pieno) esistente.

ART. 66 – ZONE DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE

1. Comprendono le zone di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto di cui all'art. 94 del D.lvo 152/2006, come individuate dall'Ente gestore in base agli indirizzi regionali, in assenza dei quali essa avrà un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

2. All'interno di tali zone sono vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti, pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base di indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono 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 ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione 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 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

All'interno di tali zone sono inoltre vietate:

- le attività produttive e commerciali;
- gli agriturismi;
- i collettori fognari di rilevanza comunale.

3. Qualora il PR lo consenta, sono ammessi gli insediamenti residenziali purché ad una distanza non inferiore a 100 ml dal pozzo, fatta salva l'edificabilità all'interno delle aree e degli ambiti comprendenti complessi insediativi preesistenti all'infissione dei pozzi; in ogni caso le reti fognarie delle abitazioni dovranno essere realizzate esclusivamente in pvc a tenuta stagna con ispezioni a tappo ed essere collettate nella rete comunale dovendosi ritenere esclusa ogni forma di sub-irrigazione.

4. All'interno della zona di rispetto dei pozzi di captazione viene altresì individuata, per ogni pozzo una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, avente una estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione. Detta area deve essere recintata ed esclusivamente adibita alle opere di captazione o presa ed alle relative infrastrutture di servizio con esclusione assoluta di ogni altra attività.

ART. 67 – FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE ACQUE PUBBLICHE

1. Anche se non espressamente individuate graficamente negli elaborati del PGT è prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni legislative e

normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (depuratori, ripetitori telefonici e televisivi, acque pubbliche, ecc.).

2. ANTENNE: L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione, sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesistica dei progetti ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR. E', in ogni caso, vietata l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione negli ambiti "AF" e "AREC" e in tutte le aree che comprendono i seguenti recettori sensibili: *asili nido e scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, chiese ed oratori, residenze e centri diurni per anziani, parchi e giardini pubblici attrezzati.*

3. ACQUE PUBBLICHE: Ai sensi del c. 2), punto 3., allegato B della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002, sino all'individuazione del reticolo idraulico minore e alla definizione delle fasce di rispetto e delle attività vietate o soggette ad autorizzazione, su tutte le acque pubbliche come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al r.d. 523/1904, ed in particolare il divieto di edificazione ad una distanza, fatte salve eventuali deroghe concesse dagli Enti proprietari o che vi hanno giurisdizione, inferiore a 10 ml; detta distanza va misurata dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilievo, dalla sommità della sponda incisa o ancora, nel caso di sponde stabili, consolidate e protette, con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

CAPO IV NORME TRANSITORIE

ART. 68 – TITOLI ABILITATIVI IN CONTRASTO

1. L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni, a decorrere dalla data di inizio dei medesimi. E' comunque fatta salva ogni diversa disposizione di legge.

ART. 69 – IMMOBILI CONDONATI

1. Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata 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.