

PGT



COMUNE DI SAN GIOVANNI DEL DOSSO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA



committente
COMUNE DI SAN GIOVANNI DEL DOSSO
Via Roma - 46020 - San Giovanni del Dosso (MN)

IL SINDACO
L'ASSESSORE
IL RESP. UFFICIO PIANIFICAZIONE

GEOM. ANGELA ZIBORDI
ARCH. RICCARDO FERDINANDO PALMIERI
ING. GIUDITTA SQUASSABIA

lavoro
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

fase
Adozione

coordinatore di progetto

ARCH. PATRIZIA PENITENTI

pianificazione urbanistica

ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

collaboratori

SOFIA BOCCANERA
BRIGITTA ZECCHIN
JUAN PEREYRA SALINAS

pianificazione geologica

DOTT. GEOLOG. LEONARDO CALZOLARI



NTA

elaborato

NORME TECNICHE ATTUATIVE

scala elaborato

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

COPRAT

architettura
ingegneria
territorio

PIANIFICAZIONE GEOLOGICA



Commessa - 21135			Elaborato - DIS		
REV.	DATA	OGGETTO	RED.	APP.	FILE
00	07/11/2024	PGT	SB	PP	
01	02/04/2026	PGT	JP	PP	
02	14/05/2026	PGT ADOZIONE	JP	PP	
03	07/08/2026	PGT ADOZIONE	JP	PP	

Mantova - 46100
via Corridoni 56
+39 0376 368412

Milano - 20124
piazza IV Novembre 6
+39 02 45391210

Verona - 37138
via Palladio 29/A
+39 0455118555

partita iva
codice fiscale
00401140207

www.coprat.it
info@coprat.it

INDICE

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I - OBIETTIVI E ATTI DEL PGT	4
Art.1 Obiettivi e finalità del PGT	4
Art.2 Atti costituenti il PGT	4
CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE	6
Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale	6
Art.4 Limitazioni alla edificazione	6
Art.5 Destinazioni d'uso	6
Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante	7
Art.7 Mutamento di destinazione d'uso	7
Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti	8
Art.9 Modelli di intervento edilizio	8
Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili	8
Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni	8
Art.12 Aree di pertinenza	10
Art.13 Parcheggi privati pertinenziali	11
Art.14 Titolo edilizio convenzionato	12
Art.15 Interventi di compensazione ecologica	12
Art.16 Progettazione cromatica	13
CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	16
Art.17 Finalità generali della pianificazione attuativa	16
Art.18 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi	16
Art.19 Contenuti degli strumenti attuativi	16
Art.20 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione	18
Art.21 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico	19
Art.22 Prescrizioni per la nuova edificazione	19
Art.23 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico	19
Art.24 Procedure di approvazione dei piani attuativi	20
CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	20
Art.25 Prevalenza delle disposizioni legislative	20
Art.26 Difformità tra gli atti del PGT	20
Art.27 Possibilità di deroga	20
Art.28 Rinvio ad altre disposizioni	20
Art.29 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali	20
Art.30 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale	20
TITOLO II - NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO	21
CAPO I - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	21
Art.31 Obiettivi del Documento di Piano	21
Art.32 Contenuti del Documento di Piano	21
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	22
Art.33 Previsioni generali di nuovo insediamento	22
Art.34 Standard di qualità aggiuntiva	22
CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	23
Art.35 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 01	23
Art.36 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 02	25
Art.37 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 03	27
Art.38 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 04	29

CAPO IV - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	31
Art.39 Ambiti di rigenerazione urbana	31
Art.40 Ambito di di Rigenerazione ex stabilimento Vela Laterizi	31
CAPO V - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	33
Art.41 Validità ed effetti del Documento di Piano	33
Art.42 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano	33
TITOLO III - NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI	34
CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	34
Art.43 Valore normativo del piano dei servizi	34
Art.44 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi	34
CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	34
Art.45 Dotazioni minime di aree per servizi	34
Art.46 Conferimento delle aree per servizi	35
Art.47 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali	35
CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI	36
Art.48 Parametri e indici di edificabilità	36
Art.49 Prescrizioni per le aree scoperte	36
Art.50 Possibilità di deroga	36
CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI	37
Art.51 Interventi di compensazione ecologica	37
Art.52 Rete delle piste ciclabili	37
Art.53 Aree e immobili subordinati all'espropriazione	37
CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	37
Art.54 Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche	37
CAPO VI - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI	37
Art.55 Validità ed effetti del Piano dei Servizi	37
TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE	38
CAPO I - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	38
Art.56 Oggetto del Piano delle Regole	38
Art.57 Obiettivi del Piano delle Regole	38
Art.58 Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni	38
Art.59 Validità ed effetti del Piano delle Regole	38
CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	39
Art.60 Definizione	39
Art.61 AREE B1_ Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale	39
Art.62 AREE B2_ Ambiti prevalentemente residenziali a media densità	40
Art.63 AREE B3_ Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità	42
Art.64 AREE D1_ Ambiti prevalentemente produttivi	44
Art.65 AREE D2_ Ambiti prevalentemente terziari	46
Art.66 AREE D3_ Attività produttive e commerciali agroindustriali	48
Art.67 AREE V_ Ambiti destinati a verde privato	49
CAPO III - AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI	51
Art.68 Ambiti compresi in piani attuativi operanti	51

CAPO IV - ZONE AGRICOLE	51
Art.69 AREE E1_Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	51
Art.70 AREE E2_Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica	55
Art.71 AREE E3_Aree agricole di interazione	58
Art.72 AREE E4_Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico-artistico	59
CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO ANTROPOLOGICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	61
Art.73 Immobili vincolati	61
Art.74 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale	61
Art.75 Fasce di protezione dei corsi d'acqua	62
Art.76 Siti di interesse archeologico	62
Art.77 Zone umide: maceri, ex cave, laghetti	63
Art.78 Elementi vegetali, filari e zone boscate	63
Art.79 Classi di sensibilità paesistica	64
Art.80 Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio	64
Art.81 Opere di recupero del paesaggio	64
Art.82 Impianti per la produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili di particolare impatto	65
Art.83 Siti naturali UNESCO - Riserva della Biosfera MAB UNESCO "Po Grande"	65
CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE	65
Art.84 Strade vicinali	65
Art.85 Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto	65
Art.86 Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico	66
Art.87 Fascia di rispetto cimiteriale	67
Art.88 Fascia di rispetto dei depuratori	67
Art.89 Infrastrutture tecnologiche	67
Art.90 Fasce di rispetto degli elettrodotti	68
COMPONENETE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	69
STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	69
REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	69
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	69
<u>APPENDICE 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI</u>	<u>70</u>
<u>APPENDICE 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI</u>	<u>76</u>
<u>APPENDICE 3 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</u>	<u>78</u>
<u>APPENDICE 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</u>	<u>81</u>

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OBIETTIVI E ATTI DEL PGT

Art.1 Obiettivi e finalità del PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di San Giovanni del Dosso, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.
2. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale- urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

Art.2 Atti costituenti il PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:
 - Documento di Piano
 - Piano dei Servizi
 - Piano delle Regole
2. Gli elaborati illustrativi e prescrittivi costituenti il Piano di Governo del Territorio sono:

DOCUMENTI ILLUSTRATIVI					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
1	EE	00	R	Elenco Elaborati	-
2	REL	01	R	Relazione illustrativa	-
ANALISI LIVELLO COMUNALE					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
3	ANC	01	D	Individuazione delle istanze dei cittadini	1:10000
4	ANC	02	D	Stato di attuazione del PGT vigente	1:10000
5	ANC	03	D	Carta condivisa del paesaggio	1:10000
6	ANC	04	D	Rete commerciale esistente	1:10000
7	ANC	05	D	Censimento dei servizi comunali	1:2000
8	ANC	06	D	Caratteri del territorio urbano ed agricolo	1:10000
9	ANC	07	R	Catalogo degli edifici di interesse storico insediativo tradizionale	-
10	ANC	08	D	Individuazione degli edifici di interesse storico insediativo tradizionale	1:10000
ELABORATI GENERALI PRESCRITTIVI					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
11	NTA	01	R	Norme tecniche attuative	-
12	PG	01a	D	Carta dei vincoli sovraordinati - territorio nord	1:5000
13	PG	01b	D	Carta dei vincoli sovraordinato - territorio sud	1:5000
14	PG	02	D	Carta delle classi di sensibilità paesaggistica	1:10000
16	PG	03	D	Mappatura dei siti archeologici	1:10000
DOCUMENTO DI PIANO					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
16	DP	01	D	Previsioni di piano	1:10000

PIANO DEI SERVIZI					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
17	PS	01	D	Contabilità e progetto	1:2000
16	PS	02	D	Rete ecologica comunale	1:10000
19	PS	03	D	Criticità derivanti dallo studio del rischio idraulico	1:10000
PIANO DELLE REGOLE					
n.	Disc	Num	Tipo	Titolo	Scala
20	PR	01	D	Territorio nord	1:5000
21	PR	02	D	Territorio sud	1:5000
22	PR	03	D	Centro	1:2000
23	PR	04	D	Carta del consumo di suolo	1:10000

CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale

Le norme del presente capitolo hanno contenuto generale e devono essere rispettate per tutti gli interventi di trasformazione da realizzare in attuazione sia delle previsioni del Documento di Piano sia delle indicazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art.4 Limitazioni alla edificazione

1. L'edificazione, ove consentita, è definita dalla applicazione congiunta delle seguenti limitazioni:
 - limitazioni in valore assoluto, quali altezza massima, distacco minimo dai confini dell'area di intervento;
 - limitazioni riferite alla superficie dell'area di intervento, quali indice di fabbricazione, limite di concentrazione fondiaria, rapporto di copertura ecc.;
 - limitazioni riferite all'intorno dell'area di intervento, quali distacchi dai confini in rapporto all'altezza dei fabbricati, distanze derivanti da fasce di rispetto, altezze relative agli spazi pubblici e privati circostanti.
2. I valori massimi non superabili, relativi a ciascuna limitazione sono raggiungibili solo in quanto compatibili con le altre limitazioni.

Art.5 Destinazioni d'uso

1. Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle urbanizzazioni e della edificazione, il PGT definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza i diversi ambiti del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).
2. Non sono invece né individuate né definite le destinazioni accessorie, in quanto integranti la destinazione principale dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo dette funzioni sono destinate, senza nessuna autonomia né fisico- strutturale né edilizia né funzionale.
3. Le destinazioni complementare e accessoria assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:
 - la destinazione occupi una porzione eccedente il 50% della SC complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
 - la struttura fisico edilizia occupata dalla destinazione abbia autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
 - lo spazio, in cui è insediata la destinazione, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
 - la relativa destinazione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.
4. A titolo esemplificativo, possono essere destinazioni complementari o accessorie con rilievo urbanistico: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa di una attività produttiva; l'ufficio o il deposito di una attività commerciale, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di un insediamento sportivo, alberghiero o di un centro congressi.
5. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali (Gf) definiti nell'Appendice 4 delle presenti norme, coerentemente con la ripartizione disposta all'art. 23 ter del DPR 380/2001.

Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante

Sugli edifici esistenti aventi destinazione d'uso contrastante con quelle consentite dal PGT:

- è consentito il subentro di nuovi utilizzatori ovvero nuove attività economiche compatibili con detta destinazione d'uso in atto;
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione e di adeguamento igienico, di eliminazione/riduzione dei motivi di incompatibilità, di contrasto e di degrado;
- per gli interventi eccedenti quanto sopra, è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite dal piano;
- sono ammessi interventi di demolizioni delle superfetazioni.

Art.7 Mutamento di destinazione d'uso

1. È sempre ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale assentita ad una accessoria o compatibile, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie.
2. Al fine dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie, oppure in assenza di esse, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

7.1 Mutamenti della destinazione d'uso senza opere

1. Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza opere edilizie, si intende la semplice variazione d'uso dell'immobile stesso senza necessità di alcuna opera edilizia (ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria) che alteri l'integrità fisica dello stato di fatto in cui si trova.
2. I mutamenti di destinazione d'uso che non comportano l'esecuzione di opere edilizie devono rispettare le leggi vigenti.

7.2 Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per tutte le opere.
2. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, saranno valutati-secondo la normativa vigente, tenendo conto delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di riferimento, fatto salvo quanto previsto dalle esclusioni di legge.
3. In caso di maggior fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovrà essere soddisfatto reperendole all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso oppure in altra area ritenuta idonea all'interno del Piano dei Servizi o nelle adiacenze previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In alternativa alla cessione delle aree, l'Amministrazione Comunale può consentire la monetizzazione sostitutiva o la realizzazione di opere di importo commisurato al valore economico dell'area.
4. Risulta ammissibile il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie, anche in ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando gli standard, qualora questi non siano già stati soddisfatti dalla destinazione d'uso principale.
5. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 29/10/1999 n° 490, così come modificato dal D.Lgs. n° 42/2004, per quanto attiene la limitazione delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
6. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad insediare un uso complementare all'attività principale;
7. La trasformazione dei posti auto coperti in uso accessorio (es. cantine, ripostigli, ecc), qualora consentita, dovrà prevedere il congruaggio degli oneri di costruzione e il reperimento o monetizzazione delle aree standard.

8. Se l'uso conferito all'area o all'immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito di riferimento e non è in esso vietato, ogni modifica d'uso è ammissibile. Nel caso contrario è da ritenersi inammissibile.

Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti

Per l'edificazione dei suoli si applicano le **Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)** dei parametri e degli indici contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Appendice 3 alle presenti norme.

Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle disposizioni sopra citate, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante dello stesso.

Art.9 Modelli di intervento edilizio

Per la classificazione degli interventi edilizi e delle relative procedure abilitative si applicano le disposizioni contenute nell'art. 3 del DPR 380/2001 e nella Sezione II, Tabella A, del D.Lgs. 222/2016.

Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili

1. L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria ammessi dalle presenti norme su un determinato lotto esaurisce le possibilità di successive richieste di ampliamento o nuova costruzione, tranne che nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo alla data di adozione del presente PGT.
2. Nel caso in cui l'area su cui insistono costruzioni venisse frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e parametri previsti dal PGT deve essere comunque estesa all'intero ambito in cui questi ricadono, comprendendo nel calcolo le superfici e i volumi delle costruzioni che vengono conservate, oltre a quelle da edificare ex novo; in caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico - edilizi.

Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni

11.1 Disposizioni generali

1. Salvo diverse particolari disposizioni contenute in specifici regolamenti o in leggi vigenti regionali o statali, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono da applicarsi e ritenersi vincolanti i limiti di distanza di cui ai paragrafi successivi; tali limiti non sono vincolanti per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti per i quali è generalmente ammissibile il mantenimento delle distanze originali. Le distanze tra fabbricati vanno calcolate nel seguente modo:
 - per edifici con prospetti che si affrontano con andamento parallelo la distanza viene misurata sulla linea perpendicolare ai due profili;
 - per edifici con prospetti che si affrontano con andamento obliquo, la distanza è quella minima tra i due fabbricati, fatta eccezione per le esclusioni consentite dalle leggi vigenti (es. cappotto termico, ecc.).
2. Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze:
 - sporti e balconi aperti su tre lati fino a un massimo di sporgenza a sbalzo di m 1.50,
 - pensiline fino a un massimo di sporgenza a sbalzo di m 1,50,
 - gronde e manufatti di copertura.

11.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

11.2.1 Edificazione a confine

1. È ammesso realizzare la costruzione a confine:
 - nelle zone caratterizzate da costruzioni a cortina continua, ove è già presente la edificazione a confine;
 - ove previsto da strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.
2. È pure consentita la riduzione della distanza e la costruzione a confine, fatto salvo il rispetto della normativa igienico sanitaria, edilizia e urbanistica e di tutte le norme vigenti:
 - quando fra i privati confinanti sia stipulata una convenzione, da registrarsi all'Ufficio del Registro e trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, nella quale sia prevista la sagoma da porre in aderenza, nel rispetto di tutte le norme vigenti;
 - quando preesistono pareti costruite a confine; in questo caso potranno essere costruiti edifici in aderenza per sagome non eccedenti quelle preesistenti.
3. In ogni caso è esclusa la edificazione sul confine con lotti di proprietà pubblica o con strade, piste ciclabili e ciclopeditoni, salvo quanto previsto al successivo punto 11.2.3 comma 2.

11.2.2 Frontespizi nudi

I prospetti quando non vi sia previsione di costruzione in aderenza entro un anno, dovranno essere architettonicamente definite (intonaci, tinteggiature, ecc.) Fabbricati non a confine

1. Per i fabbricati non posti sul confine, il distacco minimo assoluto dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00 e comunque, in caso di edifici di altezza superiore a m 10,00, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine.
2. La presente disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà pubbliche e private prospicienti:
 - a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio, quali ad esempio cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc., aventi superficie coperta massima pari a mq 20 e un'altezza massima di m 2,40;
 - b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
 - c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc....) di uso pubblico;
 - d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza e del Codice civile, anche in aderenza ai confini, salvo i casi di strade o spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo; in questo caso lo scavo dovrà avere una larghezza minima di 1,50 m ovvero pari alla profondità dello scavo se maggiore di 1,50 m.
3. Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione di un solo manufatto di arredo, quale gazebo o casetta in legno, avente una superficie non superiore a mq 9,00. Le casette in legno dovranno essere collocate preferibilmente sul versante opposto al fronte principale dell'edificio. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri: h max: m 2,20; distanza dai confini non inferiore a m 3,00, ulteriormente riducibili previo accordo, non trascrivibile, con i proprietari confinanti; distanza minima dalle strade m 3,00. Tali elementi non vengono computati ai fini delle distanze tra le costruzioni di cui al successivo art.11.3.
4. L'installazione di tettoie amovibili è consentita nella misura di una sola tettoia, con superficie filtrante, avente una superficie massima di mq 18 e un'altezza massima di m 2,40.

11.3 Distanze fra le costruzioni

1. Per parete finestrata si intende una facciata esterna dotata di bucatore trasparenti poste ad altezza tale da consentire la visione dagli ambienti interni verso l'esterno.
2. Per tutti i nuovi edifici è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti tale norma si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata.

3. Non sono soggette a questi limiti parti di complessi unitari di fabbricati per i quali, tra pareti non finestrate, la distanza minima è ridotta a m 5,00.
4. Negli ambiti interessati da strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti, o di progetti di opere pubbliche, tra pareti non finestrate sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; tale deroga non si applica nei confronti di fabbricati limitrofi esistenti esterni all'ambito considerato.
5. Le norme sulle distanze non si applicano nel caso di allineamenti preesistenti consolidati, quali ad esempio:
 - centri storici;
 - fabbricati tra i quali sia interposta una strada di pubblico transito;
 - nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
 - sopraelevazioni sino a ml 0,50 per edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fatto salvo il rispetto delle distanze stabilite dal Codice civile.

11.4 Distanze dei fabbricati dalle strade

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, salvo diverse prescrizioni relative a zone specifiche dell'abitato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal confine degli spazi d'uso pubblico, sia di proprietà pubblica che privata, sono le seguenti:
 - m 5,00, per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
 - m 7,50, per strade di larghezza superiore a m 7,00;
2. All'esterno del Perimetro del Centro Abitato valgono le norme del Nuovo Codice della Strada.
3. Le norme sulle distanze dalle strade non si applicano:
 - a) nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
 - b) negli ambiti interessati da strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti o da progetti di opere pubbliche.

La distanza dei fabbricati deve essere calcolata a partire dal limite esterno della proprietà pubblica o ad uso pubblico, comprendendo anche le zone non soggette a transito veicolare.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto si applicano i seguenti disposti:
 - a) gli ampliamenti delle costruzioni esistenti (costituenti aumento del volume esistente), ove ammessi dalle specifiche norme di zona, sono consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale, anche con rimodulazione dei volumi dei fabbricati esistenti;
 - b) in caso di ricostruzione con lo stesso sedime dei fabbricati esistenti a seguito di integrale demolizione le distanze minime da rispettare sono quelle del fabbricato preesistente o della sua porzione più vicina al confine stradale.
5. Non sono soggette alle norme sulle distanze dalle strade le cabine elettriche, telefoniche, del gas, dell'acquedotto e le altre costruzioni ad esse assimilabili.

Art.12 Aree di pertinenza

1. Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della Superficie Totale (STOT) o del Volume (V). In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione della Variante 2026 al Piano delle Regole risultano della medesima proprietà e destinazione urbanistica assegnata dal piano stesso. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assenti e realizzati edifici per una STOT pari a quella massima consentita dal Piano delle Regole e dai piani o

programmi attuativi vigenti. In caso di frazionamenti successivi, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici dettati dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento.

2. Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici a tal fine individuate dal Piano Attuativo stesso.
3. Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area con questa confinante e avente la medesima destinazione urbanistica e lo stesso indice di edificabilità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme morfologiche della zona (rapporti di copertura e permeabilità, altezze, distanze).
4. Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono dimostrare e documentare che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia dovrà essere oggetto di apposita impegnativa da consegnare al Comune ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo urbanistico-edilizio. L'impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

Art.13 Parcheggi privati pertinenziali

1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti, negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni 3,3 mq di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto oltre specificato.
2. Ferme restando le disposizioni minime del comma precedente, per le destinazioni d'uso di seguito indicate, si prescrive che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni:
 - a) per la residenza (Gruppo funzionale Gf1): posti auto (stalli) nel numero di:
 - 1 posto auto per ogni alloggio fino a mq 80 mq di SL;
 - 2 posti auto per ogni alloggio con SL > mq 80, di cui almeno uno coperto.
 - b) per le attività direzionali e terziarie con SL > 250 mq (Gf 3b.2 e 3b.3), per i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b.2 e successivi) e per le attività commerciali con SL > 250mq (Gf 4a.2 e successivi), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti auto per una superficie pari al 33% della SL.

Si intende per "posto auto" una superficie di almeno mq 12,50 (m 2,50 x m 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra. La verifica della dotazione disposta al presente comma deve essere effettuata anche nel caso di cambio d'uso di fabbricati esistenti. È sempre consentita la monetizzazione sostitutiva ove siano presenti impedimenti al reperimento dei parcheggi privati.

3. I parcheggi privati di pertinenza esistenti devono essere mantenuti, e possono essere considerati al fine della dotazione richiesta per gli eventuali ampliamenti o per incrementi inerenti al numero di alloggi esclusivamente per la parte che risulti eccedente la dotazione di cui ai precedenti commi. Per le verifiche prescritte dal presente articolo non sono considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.
4. Per le autorimesse pertinenziali vale quanto previsto dalla legislazione vigente nazionale e regionale.

Art.14 Titolo edilizio convenzionato

1. Per “titolo edilizio convenzionato” si intende l’atto abilitativo corredato da impegni assunti dal soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - cessione di aree e/o realizzazione e/o cessione di alloggi da destinare alla edilizia sociale;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell’attuazione dell’intervento;
 - realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ecologica e/o ambientale.
2. I contenuti dell’atto di impegnativa devono in ogni caso essere completati con l’impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall’intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti. Le convenzioni, ad esclusione degli atti unilaterali d’obbligo, dovranno obbligatoriamente essere registrate e trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Art.15 Interventi di compensazione ecologica

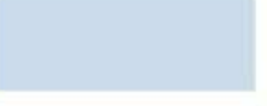
1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato, negli interventi in area consolidata superiori di 50.000 mq e nelle aree appositamente individuate negli elaborati grafici (aree assoggettate a compensazione ecologica) devono essere previste misure di compensazione ecologica, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall’attuazione dell’intervento.
2. La compensazione ecologica si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata, con riferimento anche ai disposti dell’allegato D5 del PTCP “Criteri di mitigazione e compensazione ambientale”. Sono assimilati alle opere di compensazione ecologica gli interventi di miglioramento della regimazione idraulica dei canali di bonifica, quali ad esempio vasche di laminazione da concordare con i competenti Consorzi di Bonifica.
3. Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate, appositamente individuate negli elaborati grafici del Documento di Piano, e sulle aree che il PGT individua come non soggette a trasformazione urbanistica e come fasce di rispetto dei corsi d’acqua e delle infrastrutture. Possono essere anche considerate:
 - altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l’utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l’Amministrazione e il proprietario dell’area stessa (ove diverso dal proponente) o altre aree individuate dall’Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard;
 - aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l’Amministrazione comunale.
4. Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica devono essere dimensionate e localizzate in apposito elaborato di piano a firma di tecnico a ciò abilitato: gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati. La quantificazione delle aree stesse è calcolata applicando i seguenti parametri:
 - per interventi di recupero all’interno del tessuto urbano consolidato, come individuato dal Piano delle Regole: aree di compensazione pari al 10% della superficie impermeabile realizzata nell’intervento;
 - per interventi in ambiti di trasformazione residenziale: aree di compensazione pari al 30% della superficie impermeabile realizzata nell’intervento;
 - per interventi in ambiti di trasformazione produttiva, terziaria commerciale/direzionale: aree di compensazione pari al 20% della superficie impermeabile realizzata nell’intervento.

5. La realizzazione delle aree di compensazione ecologica è disciplinata in convenzione, e deve prevedere l'attecchimento e gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 3 anni.

Art.16 Progettazione cromatica

1. Tutte le operazioni inerenti alla tinteggiatura delle parti visibili degli edifici devono riferirsi alle gamme dei colori presenti nelle "tabelle colori":
 - negli ambiti di interesse storico ed insediativo tradizionale, nei nuclei insediativi in area agricola d'interesse storico artistico e negli ambiti agricoli strategici a elevata valenza paesaggistica le tinteggiature devono essere comunicate dall'Ufficio Tecnico comunale almeno 10 gg prima dell'intervento;
 - nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 dette autorizzazioni devono seguire le procedure legge (autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza).
2. La comunicazione al Comune conterrà l'indicazione delle tinte prescelte, dedotte dalla "Tavolozza dei colori", e sarà predisposta una campionatura sull'edificio. Le tinteggiature eseguite con materiali non ammessi o male eseguite dovranno essere rifatte a cura e spese della proprietà. In caso di inottemperanza il Comune si avvarrà di potere sostitutivo a norma di legge.
3. Per gli intonaci storici da restaurare si procederà con l'impiego di malte in tutto simili a quelle esistenti. Per gli intonaci da demolire e ripristinare si utilizzeranno malte a base di calce. Per le tinteggiature storiche da restaurare si procederà con l'impiego di pitture in tutto simili a quelle esistenti. Per le tinteggiature nuove o da rinnovare si procederà con l'impiego di tinteggio a calce o ai silicati essendo invece vietate le tinte epossidiche, i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica.
4. La Tavolozza dei colori proposti, dal cromatismo chiaro e luminoso, vuole evitare contrasti eccessivi di tonalità fra edifici e fra parti dello stesso edificio. La tinteggiatura deve rispettare l'edificio sottolineandone le valenze e le scansioni architettoniche e si dovrà prestare particolare attenzione all'armonia dei colori con gli edifici confinanti.
5. È vietato:
 - tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio;
 - tinteggiare i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti le decorazioni di facciata o la facciata stessa: essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o ripristinati all'originale;
 - lasciare al grezzo le facciate degli edifici.
6. I serramenti esterni saranno verniciati con le tinte stabilite dalla Tavolozza dei colori appositamente definita. Lo stesso dicasi per le parti in ferro (ringhiere, inferriate). Le zoccolature e le decorazioni, quali bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra.
7. Variazioni alle tavole colori allegate devono ottenere il preventivo parere della Commissione Paesaggistica.

16.1 TABELLA 1 - Colori per facciate

TAVOLOZZA COLORI PER INTONACI			
GIALLI		VERDI	
50044		55056	
50058		55058	
50090		55066	
50092		55088	
ROSA - ROSSI		GRIGI	
52022		57028	
52024		57036	
52028		57058	
52048		57066	
BEIGE/TERRA		AZZURRI	
56038		54034	
56056		54058	
56068		54048	
56078		54038	

16.2 TABELLA 2 - Colori per serramenti

COLORI PER INFISSI - RAL	
VERDI	
RAL 6000	verde patina
RAL 6002	verde foglia
RAL 6004	verde bluastro
RAL 6005	verde muschio
RAL 6011	verde reseda
RAL 6021	verde pallido
GRIGI	
RAL 7000	grigio vaio
RAL 7004	grigio segnale
RAL 7011	grigio ferro
RAL 7012	grigio basalto
RAL 7015	grigio ardesia
RAL 7016	grigio antracite
MARRONI	
RAL 8002	marrone segnale
RAL 8007	marrone capriolo
RAL 8011	marrone noce
RAL 8012	marrone rossiccio
RAL 8015	marrone castagna
RAL 8016	marrone mogano

CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art.17 Finalità generali della pianificazione attuativa

1. La finalità generale della pianificazione attuativa è quella di specificare e dettagliare le previsioni di livello generale e programmatico del PGT per garantirne il rispetto e la applicazione coerente nei successivi interventi di urbanizzazione, edificazione e compensazione ambientale.
2. Gli strumenti attuativi richiedono pertanto la predisposizione di un progetto urbanistico complessivo e/o la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature d'uso pubblico, i quali andranno predisposti e approvati preliminarmente rispetto al singolo intervento edilizio.
3. Gli strumenti attuativi devono:
 - garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
 - disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti;
 - prevedere modalità di attuazione conformi con quanto stabilito nella convenzione.
4. La predisposizione degli strumenti attuativi è:
 - a) obbligatoria per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per gli ambiti specificamente individuati nel Piano di Servizi e nel Piano delle Regole; ove previsto dalle norme, può essere sostituita da permesso di costruire convenzionato;
 - b) è ammessa anche in altri ambiti, ove richiesta o proposta dall'operatore.
5. Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico come indicato nei successivi articoli.
6. La procedura di valutazione ambientale è richiesta secondo la normativa vigente.

Art.18 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi

1. Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT.
2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).
3. Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.19 Contenuti degli strumenti attuativi

1. Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:
 - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
 - le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità alle leggi vigenti e secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi vigente;
 - le aree destinate all'edificazione privata;
 - le eventuali aree da destinare a interventi di compensazione e mitigazione ecologica e/o ambientale.
2. In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi.

3. Ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 12 *“Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”*.
4. Per ogni strumento attuativo, a seconda che interessi aree libere o già edificate, dovrà essere prodotta la documentazione minima di seguito elencata:

A) Piani attuativi in aree libere

- I. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- II. Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- III. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- IV. Planimetria dello stato di fatto, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- V. Progetto planivolumetrico, con indicazione delle sagome di ingombro e il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- VI. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; ivi compresi gli interventi di compensazione ecologica, ove richiesti;
- VII. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, ove richiesti; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

B) Piani attuativi in aree edificate

- I. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- II. Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- III. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- IV. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti;
- V. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- VI. Progetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche, di destinazione d'uso, e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- VII. Profili regolatori verso gli spazi pubblici;
- VIII. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; ivi compresi gli interventi di compensazione ecologica, ove richiesti;

- IX. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, ove richiesti; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
5. Dovrà inoltre essere prodotta una valutazione di compatibilità paesistica, che individui, secondo quanto previsto dal PTPR:
- l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
 - la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
 - il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto, ivi compresi gli interventi relativi alla compensazione ecologica.

Art.20 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere organizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare, l'accessibilità per i mezzi necessari in caso di emergenza; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile.
2. Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
4. Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare piazzole ecologiche.
5. Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale.
7. I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per le linee telefoniche ed altri impianti e alberature la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20.
8. I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona e in linea generale è sconsigliato l'uso di materiali bituminosi o del battuto di cemento.
9. La viabilità principale interna agli ambiti sottoposti a strumento attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali e da una fascia di parcheggi in linea larghi almeno 2,5 m.
10. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.
11. Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombinature a servizio delle reti di fognatura separate per acque nere ed acque bianche devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
12. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori; in particolare la rete fognaria dovrà essere di tipo separato.

13. Nei casi in cui si verifica la vicinanza di ambiti di trasformazione a destinazioni differenti, e in particolare fra ambiti destinati a residenza e ambiti destinati a attività artigianali, produttive e commerciali, il piano attuativo deve prevedere aree di mitigazione poste a “cuscinetto” fra le varie zone urbanistiche, attrezzate con alberature autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Art.21 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico

1. Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
2. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con preferenza per materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento.
3. In generale, e comunque per le aree scoperte destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie superiore a 100 mq dovrà essere prevista opportuna piantumazione con specie autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

Art.22 Prescrizioni per la nuova edificazione

1. L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, rispettare gli elementi sedimentati nella memoria urbana, contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.
2. Lo strumento attuativo dovrà dettagliare:
 - gli allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; di altezza minima e massima (in numero di piani e/o in metri); di distanze (minime o massime) fra edifici;
 - le tipologie edilizie di riferimento;
 - le destinazioni d'uso;
 - le aree da considerare permeabili e le aree da considerare impermeabili, e le eventuali opere/interventi di compensazione ecologica;
 - la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopeditoni; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);

Art.23 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico

1. In ogni strumento attuativo devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.
2. La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopeditona.
3. Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati.
4. La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.
5. Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residui.

Art.24 Procedure di approvazione dei piani attuativi

Gli strumenti attuativi e loro varianti sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

Art.25 Prevalenza delle disposizioni legislative

In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.

Art.26 Difformità tra gli atti del PGT

In caso di difformità tra gli elaborati di PGT prevale l'elaborato a scala di maggiore dettaglio.

Art.27 Possibilità di deroga

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art.28 Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.

Art.29 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali

A decorrere dall'entrata in vigore del PGT sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con il piano stesso.

Art.30 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale

1. Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:
 - le grandi infrastrutture di cui al PTR;
 - le tutele paesaggistiche di cui al PTPR;
 - gli ambiti agricoli strategici indicati dal PTCP, nonché le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovralocale contenute nel PTCP stesso.
2. In particolare, ai sensi dell'art.2.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP della Provincia di Mantova, le disposizioni che assumono efficacia prescrittiva e prevalente sono:
 - per il sistema paesaggistico e ambientale: gli articoli 16, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 29, 30;
 - per il sistema rischio, degrado e compromissione paesaggistica: gli articoli 49, 50, 51;
 - per il sistema mobilità e trasporti: gli articoli da 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 65.;
 - per il sistema agricolo e rurale: gli articoli 67 e 68;
 - per il Sistema Insediativo e produttivo: negli articoli 46 e 47.
3. Reciprocamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.15.2 lett. g della L.R.12/2005, il Documento di Piano individua come elementi di "portata sovracomunale":
 - i progetti di nuove infrastrutture viabilistiche e le relative fasce di rispetto;
 - gli eventuali Parchi di interesse sovralocale;
 - le eventuali ZPS;
 - gli eventuali ambiti produttivi di livello sovracomunale.

TITOLO II - NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art.31 Obiettivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano, secondo quanto indicato dall'art.8 della Legge regionale n.12/2005, definisce le strategie, le azioni ed i progetti di trasformazione del territorio, sintetizzabili nei seguenti punti:

- a) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico e ambientale;
- b) Salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola specializzata, riconoscendone il valore economico, ambientale e di presidio del territorio e disciplinando le trasformazioni della trama minore della campagna (reticolo stradale, reticolo idrico, piante e filari, recinzioni ed edificazione diffusa);
- c) Contenimento dei consumi di suolo evitando proliferazioni e nuovi ambiti slegati dal tessuto urbano esistente, disciplinando il recupero della edificazione esistente e individuando gli ambiti da destinare alle compensazioni ecologiche;
- d) Individuazione degli ambiti di trasformazione in coerenza con la situazione esistente sul territorio, in continuità con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto degli indirizzi generali e di dimensionamento stabiliti dal PTCP;
- e) Riqualificazione e recupero dei centri storici;
- f) Integrazione e razionalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, migliorandone l'accessibilità e i servizi, proponendo una valida alternativa per la delocalizzazione degli impianti esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato e offrendo opportunità valide e qualificate per nuovi insediamenti selezionati.

Art.32 Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, in coerenza con la situazione esistente sul territorio, in continuità con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto degli indirizzi generali e di dimensionamento stabiliti dal PTCP.
2. Per quanto riguarda in particolare le nuove infrastrutture di livello sovracomunale, il Documento di Piano ne assume i tracciati secondo i livelli di progettazione e di definizione ufficialmente disponibili e, ove del caso, specifica e dettaglia le condizioni di rispetto e tutela ambientale, individuando misure e ambiti di mitigazione/compensazione.
3. Il Documento di Piano riporta inoltre le indicazioni più significative derivanti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole. In ogni caso, ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del PGT per gli ambiti interessati dalle indicazioni di cui sopra si deve fare riferimento agli elaborati e alle norme specifiche del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi.

CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art.33 Previsioni generali di nuovo insediamento

1. I nuovi insediamenti individuati nel Documento di Piano, il loro dimensionamento e le relative vocazioni funzionali sono riportate nella tabella seguente.

n.	Ubicazione	Tipo di piano	Denominazione	ST mq	IT mq/mq	SL mq	Abitanti insediabili (50 mq/ab)	Standard previsti 30 mq/ab (art. 44)
1	Capoluogo	residenziale	ATR01	19.314	0,33	6.374	127	3.824
2	Capoluogo	residenziale	ATR02	6.402	0,33	2.113	42	1.268
3	Capoluogo	residenziale	ATR03	13.941	0,33	4.600	92	2.760
4	Capoluogo	residenziale	ATR04	7.422	0,33	2.449	49	1.470
TOT				47.079		15.536	311	9.322

2. Gli interventi di trasformazione all'interno di questi ambiti sono subordinati alla predisposizione e convenzionamento di piani attuativi redatti seguendo i criteri indicati nelle schede seguenti.

Art.34 Standard di qualità aggiuntiva

1. Nei piani attuativi di cui sopra devono essere previste aree e/o opere, meglio definite come "standard di qualità aggiuntiva", finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente o esclusivamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto del piano.
2. L'assolvimento degli obblighi di conferimento di standard di qualità aggiuntiva è disciplinato dalla convenzione, e può avvenire tramite realizzazione di opere, conferimento di aree o tramite monetizzazione. Tra i servizi di qualità aggiuntiva si possono comprendere, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - conferimento di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - realizzazione di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto);
 - cessione di aree da destinare a edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto);
 - attrezzature sportive;
 - aree verdi e di salvaguardia di livello sovralocale;
 - infrastrutture e reti di connessione di mobilità lenta (percorsi protetti, piste ciclabili);
 - riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti;
 - piantumazioni;
 - opere di sistemazione idraulica quali vasche di laminazione.
3. Gli standard di qualità aggiuntiva sono determinati in sede di convenzione, in relazione alle esigenze di livello specifico o generale insorgenti o previste al momento della predisposizione del piano.
4. Per una applicazione equa ed omogenea degli standard di qualità aggiuntiva è possibile fare riferimento alla quantificazione degli stessi utilizzando come parametro di riferimento il valore di monetizzazione delle aree standard stimato in coerenza con la normativa vigente all'atto della presentazione del piano o del permesso di costruire.

CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.35 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 01

35.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dai precedenti strumenti urbanistici, è localizzato a sud di Via Sordello, in continuità con il P.L. "Europa 1" e con il tessuto residenziale esistente nella parte occidentale del centro abitato di San Giovanni del Dosso. A ovest del comparto sono presenti aree agricole.

L'area ricade in classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.



35.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Ai fini della redazione del piano attuativo, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie territoriale oggetto del piano_(ST) | mq 19.314,00 |
| b) | Edificabilità: | |
| - | Indice di edificabilità territoriale del comparto (IT) | mq/mq 0,33 |
| - | Superficie Lorda massima (SL) | mq 6.374,00 |
| - | Indice fondiario massimo (IF) | mq/mq 0,60 |
| - | Altezza massima degli edifici | m 9,50 |
| - | Rapporto massimo di copertura (IC=SC/SF) | 40% |
| - | Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni | |
| c) | Abitanti teorici (50 mq/ab) | 127 ab |
| d) | Tipologie edilizie ammesse | case isolate, bi/plurifamigliari, a schiera |
| e) | Destinazione d'uso principale | Gf1 residenza (min 75% del volume consentito) |
| f) | Destinazioni d'uso non ammesse | Gf3a produttive fatta eccezione per Gf3a.4 e Gf3a.5,
Gf4a commercio fatta eccezione per Gf4a.1,
Gf4b pubblici esercizi fatta eccezione per Gf4b.1,
Gf 5 agricole. |

35.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto conferma la pianificazione di un nuovo insediamento residenziale con funzione di completamento dell'abitato esistente. Il piano attuativo dovrà garantire la coerenza urbanistica e architettonica con il contesto edificato, in particolare con riferimento a volumi, altezze e allineamenti. Lo schema viabilistico del comparto dovrà raccordarsi con la rete esistente, utilizzando le aree incluse nel perimetro del piano. In particolare, dovranno essere previsti:

- un collegamento automobilistico tra l'asse viario del P.L. Europa 1 e la centrale via Roma.
- un percorso ciclopedonale in continuità con il primo tratto di Via Gramsci, sul lato del Municipio.

35.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo dovrà essere redatto per l'intero comparto, e approvato unitariamente. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, previamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, purché coerente con il disegno unitario complessivo.

La sezione stradale dovrà prevedere il doppio senso di marcia veicolare, la presenza di parcheggi in linea almeno su un lato della strada e almeno ove presenti gli edifici, un percorso ciclopedonale su un lato e un marciapiedi sull'altro lato della strada (dimensioni minime: carreggiate a due corsie 6m, fascia a parcheggi in linea 2,5m, ciclabile 2,5m, marciapiedi 1,5m)

35.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dell'edificato nel margine meridionale dell'ambito, senza modificare il boschetto attiguo all'area di pertinenza del complesso ecclesiastico. Sul lato ovest e sud del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde costituita da un duplice filare di alberi di essenze autoctone e/o arbusti in grado di realizzare adeguate mitigazioni nei confronti del territorio agricolo circostante e del cimitero.

35.6 Reperimento aree standard, parcheggi privati e interventi di compensazione

Sono da prevedere:

- i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme,
- la dotazione minima di aree per servizi (standard urbanistici), secondo quanto previsto dagli artt. 44 e 45 delle presenti norme,
- gli interventi di compensazione ecologica, secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.
- standard di qualità aggiuntiva, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme.

Art.36 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 02

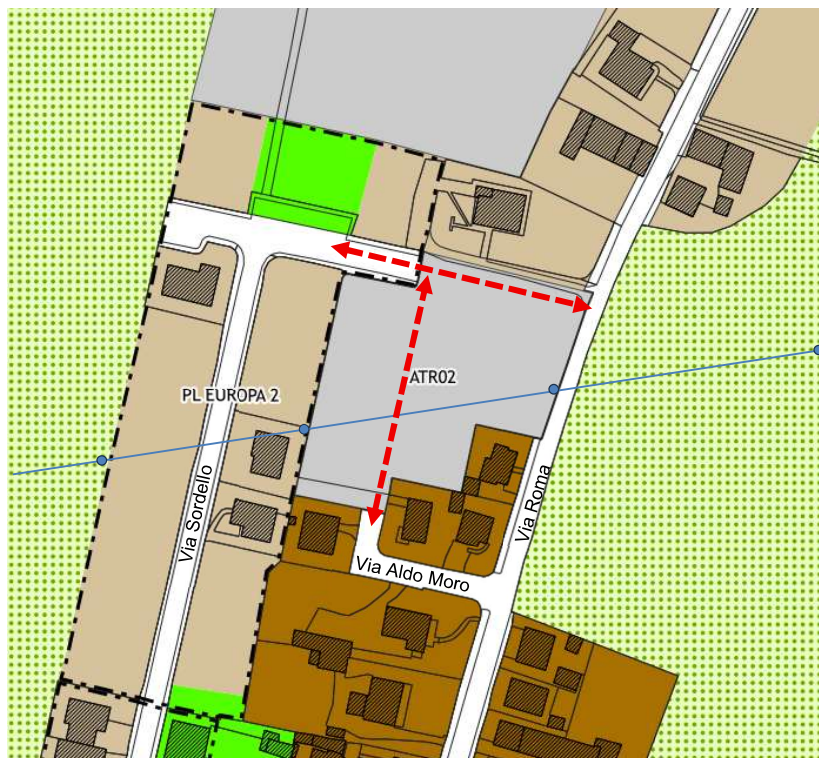
36.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione negli strumenti di pianificazione del Comune, è localizzato tra Via Roma e Via Sordello, in continuità, a est, al P.L. "Europa 2" e a sud e a nord, al tessuto residenziale consolidato di questa parte del centro abitato di San Giovanni del Dosso.

Si configura quindi come un'area racchiusa da zone consolidate con la possibilità di essere raggiunta da Via Roma, Via Aldo Moro e anche dal braccio est di Via Sordello

Il comparto è attraversato da una linea elettrica aerea su pali in cls.

L'area ricade in classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.



36.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Ai fini della redazione del piano attuativo, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie territoriale oggetto del piano (ST) | mq 6.402,00 |
| b) | Edificabilità: | |
| - | Indice di edificabilità territoriale del comparto (IT) | mq/mq 0,33 |
| - | Superficie Lorda massima (SL) | mq 2.113,00 |
| - | Indice fondiario massimo (IF) | mq/mq 0,60 |
| - | Altezza massima degli edifici | m 9,50 |
| - | Rapporto massimo di copertura (IC=SC/SF) | 40% |
| - | Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni | |
| c) | Abitanti teorici (50 mq/ab) | 42 ab |
| d) | Tipologie edilizie ammesse | case isolate, bi/plurifamigliari, a schiera |
| e) | Destinazione d'uso principale | Gf1 residenza (min 75% del volume consentito) |
| f) | Destinazioni d'uso non ammesse | Gf3a produttive fatta eccezione per Gf3a.4 e Gf3a.5,
Gf4a commercio fatta eccezione per Gf4a.1,
Gf4b pubblici esercizi fatta eccezione per Gf4b.1,
Gf 5 agricole. |

36.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto conferma la pianificazione previgente, di un nuovo insediamento residenziale con funzione di completamento dell'abitato esistente.

Il piano attuativo dovrà garantire la coerenza urbanistica e architettonica con il contesto edificato, in particolare con riferimento a volumi, altezze e allineamenti.

Lo schema viabilistico del comparto dovrà raccordarsi con la rete esistente, utilizzando le aree incluse nel perimetro del piano. In particolare, dovranno essere previsti:

- realizzazione di viabilità con sezione stradale carrabile e ciclopeditone di collegamento fra via Roma e la viabilità dei comparti convenzionati ("Europa 2"); qualora l'attuazione dell'AT non avvenisse in tempi utili per l'Amministrazione Comunale, la stessa potrà attuare la viabilità autonomamente, previa acquisizione dell'area;
- realizzazione di viabilità interna di collegamento con Via Aldo Moro;
- concertazione di opere di mitigazione per la presenza di elettrodotto: tali opere dovranno essere definite in fase esecutiva in relazione alle verifiche strumentali effettuate per la definizione dell'intensità dei campi elettromagnetici nonché in relazione alle prescrizioni degli enti competenti.

36.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo dovrà essere redatto per l'intero comparto, e approvato unitariamente. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, previamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, purché coerente con il disegno unitario complessivo.

La sezione stradale dovrà prevedere il doppio senso di marcia veicolare, la presenza di parcheggi in linea almeno su un lato della strada e almeno ove presenti gli edifici, un percorso ciclopeditone su un lato e un marciapiedi sull'altro lato della strada. (dimensioni minime: carreggiate a due corsie 6m, fascia a parcheggi in linea 2,5m, ciclabile 2,5m, marciapiedi 1,5m)

36.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento di opere di mitigazione per la presenza di elettrodotto.

36.6 Reperimento aree standard, parcheggi privati e interventi di compensazione

Sono da prevedere:

- i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme,
- la dotazione minima di aree per servizi (standard urbanistici), secondo quanto previsto dagli artt. 44 e 45 delle presenti norme,
- gli interventi di compensazione ecologica, secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.
- standard di qualità aggiuntiva, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme.

Art.37 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 03

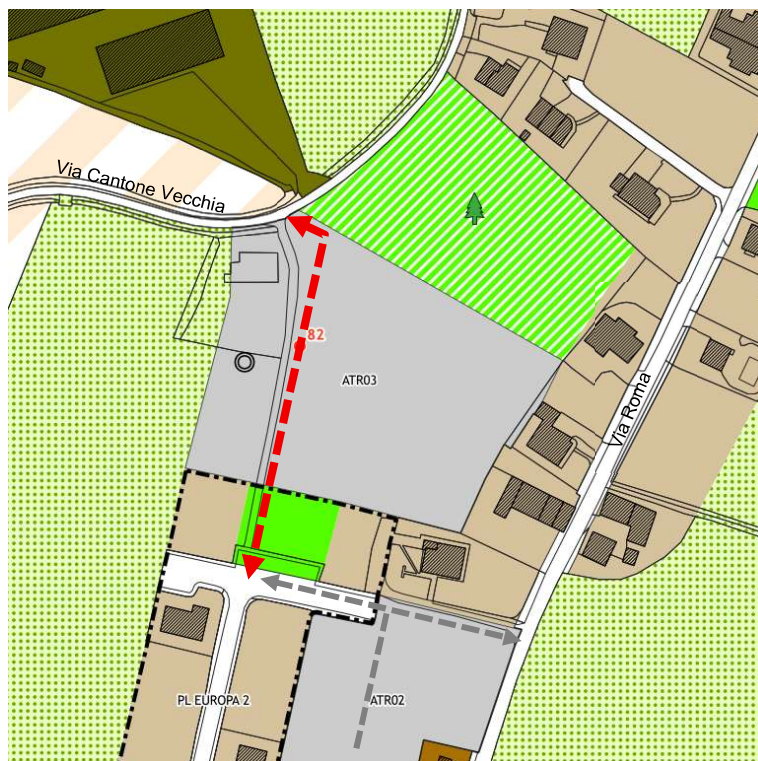
37.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione negli strumenti di pianificazione del Comune, è localizzato a sud di Via Cantone Vecchia, a nord del P.L. "Europa 2" e dell'ATR 02 e a ovest del tessuto consolidato residenziale esistente nella parte nord-occidentale del centro abitato di San Giovanni del Dosso, lungo Via Roma.

Rispetto alla pianificazione previgente, la superficie del comparto è stata ridotta, per realizzare un'area destinata a bosco urbano, pur mantenendo l'obiettivo di utilizzare il nuovo comparto anche come snodo e raccordo del paese con Via Cantone Vecchia e favorire così la fruizione del territorio agricolo a ovest del tessuto consolidato.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un sito archeologico

L'area ricade in classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.



37.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Ai fini della redazione del piano attuativo, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie territoriale oggetto del piano (ST) | mq 13.941 |
| b) | Edificabilità: | |
| - | Indice di edificabilità territoriale del comparto (IT) | mq/mq 0,33 |
| - | Superficie Lorda massima (SL) | mq 4.600 |
| - | Indice fondiario massimo (IF) | mq/mq 0,60 |
| - | Altezza massima degli edifici | m 9,50 |
| - | Rapporto massimo di copertura (IC=SC/SF) | 40% |
| - | Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni | |
| c) | Abitanti teorici (50 mq/ab) | 92 ab |
| d) | Tipologie edilizie ammesse | case isolate, bi/plurifamigliari, a schiera |
| e) | Destinazione d'uso principale | Gf1 residenza (min 75% del volume consentito) |
| f) | Destinazioni d'uso non ammesse | Gf3a produttive fatta eccezione per Gf3a.4 e Gf3a.5,
Gf4a commercio fatta eccezione per Gf4a.1,
Gf4b pubblici esercizi fatta eccezione per Gf4b.1,
Gf 5 agricole. |

37.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto rappresenta un nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente. Il piano attuativo dovrà garantire la coerenza urbanistica e architettonica con il contesto edificato, in particolare con riferimento a volumi, altezze e allineamenti.

Lo schema viabilistico del comparto dovrà raccordarsi con la rete esistente, utilizzando le aree incluse nel perimetro del piano. In particolare, dovranno essere previsti:

- un collegamento automobilistico e ciclopedonale di raccordo tra Via Cantone Vecchia e Via Sordello e, a seguito di attuazione dell'ATR 02, con Via Roma

37.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo dovrà essere redatto per l'intero comparto, e approvato unitariamente. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, previamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, purché coerente con il disegno unitario complessivo.

L'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo a seguito del convenzionamento dell'ATR02 o, in subordine, della realizzazione delle viabilità di raccordo con via Roma.

È ammissibile la possibilità di attuazione dell'ambito per stralci a condizione che il piano esecutivo presenti uno sviluppo organico ed autonomo e che non pregiudichi il completamento successivo dell'ambito nel rispetto delle previsioni del Documento di Piano del P.G.T.

La sezione stradale dovrà prevedere il doppio senso di marcia veicolare, la presenza di parcheggi in linea almeno su un lato della strada e almeno ove presenti gli edifici, un percorso ciclopedonale su un lato e un marciapiedi sull'altro lato della strada (dimensioni minime: carreggiate a due corsie 6m, fascia a parcheggi in linea 2,5m, ciclabile 2,5m, marciapiedi 1,5m)

37.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Acquisizione del parere della soprintendenza archeologica preventivamente all'attuazione del progetto. Sul lato ovest del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde costituita da un duplice filare di alberi di essenze autoctone e arbusti in grado di realizzare adeguate mitigazioni nei confronti del territorio agricolo

37.6 Standard ed interventi di compensazione

Sono da prevedere:

- i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme,
- la dotazione minima di aree per servizi (standard urbanistici), secondo quanto previsto dagli artt. 44 e 45 delle presenti norme,
- gli interventi di compensazione ecologica, secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.
- standard di qualità aggiuntiva, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme.

Art.38 Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 04

38.1 Localizzazione e descrizione

Questo comparto è una nuova area di espansione. È localizzato a nord-est di Via Giovanni Paolo II, in continuità con gli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato e con il tessuto residenziale esistente nella parte settentrionale del centro abitato di San Giovanni del Dosso.

La scelta di collocare l'ambito in questa zona deriva dalla vicinanza con il polo scolastico in quanto il nuovo ambito contribuisce a completare questo quartiere residenziale introducendo un asse viario di distribuzione e ulteriori zone standard a servizio della residenza.

L'area ricade in classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.



38.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Ai fini della redazione del piano attuativo, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie territoriale oggetto del piano (ST) | mq 7.422,00 |
| b) | Edificabilità: | |
| - | Indice di edificabilità territoriale del comparto (IT) | mq/mq 0,33 |
| - | Superficie Lorda massima (SL) | mq 2.449,00 |
| - | Indice fondiario massimo (IF) | mq/mq 0,60 |
| - | Altezza massima degli edifici | m 9,50 |
| - | Rapporto massimo di copertura (IC=SC/SF) | 40% |
| - | Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni | |
| c) | Abitanti teorici (50 mq/ab) | 49 ab |
| d) | Tipologie edilizie ammesse | case isolate, bi/plurifamigliari, a schiera |
| e) | Destinazione d'uso principale | Gf1 residenza (min 75% del volume consentito) |
| f) | Destinazioni d'uso non ammesse | Gf3a produttive fatta eccezione per Gf3a.4 e Gf3a.5,
Gf4a commercio fatta eccezione per Gf4a.1,
Gf4b pubblici esercizi fatta eccezione per Gf4b.1,
Gf 5 agricole. |

38.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto rappresenta un nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente. Il piano attuativo dovrà garantire la coerenza urbanistica e architettonica con il contesto edificato, in particolare con riferimento a volumi, altezze e allineamenti.

Lo schema viabilistico del comparto dovrà raccordarsi con la rete esistente, utilizzando le aree incluse nel perimetro del piano. In particolare, dovranno essere previsti:

- un collegamento automobilistico di raccordo tra via Giovanni Paolo II via Villa Pentita;
- un percorso ciclopeditonale in parallelo al percorso automobilistico sopra descritto.

38.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo dovrà essere redatto per l'intero comparto e approvato unitariamente. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, previamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, purché coerente con il disegno unitario complessivo.

L'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo a seguito dell'attuazione del titolo edilizio convenzionato a nord o, in subordine, della realizzazione delle viabilità di raccordo con via Villa Pentita.

La sezione stradale dovrà prevedere il doppio senso di marcia veicolare, la presenza di parcheggi in linea almeno su un lato della strada e almeno ove presenti gli edifici, un percorso ciclopeditonale su un lato e un marciapiedi sull'altro lato della strada (dimensioni minime: carreggiate a due corsie 6m, fascia a parcheggi in linea 2,5m, ciclabile 2,5m, marciapiedi 1,5m).

38.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione della sezione stradale.

Sul lato est del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde costituita da un duplice filare di alberi di essenze autoctone e arbusti in grado di realizzare adeguate mitigazioni nei confronti del territorio agricolo

38.6 Standard e interventi di compensazione

Sono da prevedere:

- i parcheggi privati pertinenziali, secondo quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme,
- la dotazione minima di aree per servizi (standard urbanistici), secondo quanto previsto dagli artt. 44 e 45 delle presenti norme,
- gli interventi di compensazione ecologica, secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.
- standard di qualità aggiuntiva, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme.

CAPO IV - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art.39 Ambiti di rigenerazione urbana

In applicazione delle disposizioni dell'art. 8, comma 2, lett. "e-quinquies" della LR 12/2005, il Documento di Piano qualifica come ambito di rigenerazione urbana:

- il Centro storico e gli ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale come individuati nella Carta del Documento di Piano (DP01) e rappresentati anche nel Piano delle Regole;
- gli ambiti produttivi consolidati lungo Via Pancaldo;
- l'ambito produttivo consolidato in Via San Giovanni, presso il sito ex Vela, come rappresentati dal Piano delle Regole e individuati nella Carta del Documento di Piano (DP01);

Art.40 Ambito di di Rigenerazione ex stabilimento Vela Laterizi

40.1 Localizzazione e descrizione

Questo comparto è collocato a ovest del nucleo abitato, con accesso principale da Via San Giovanni.

L'area ha una superficie complessiva di circa 173.000 mq così composta:

area edificata: 40.000

area esterna pavimentata: 73.000 mq

area verde: 60.000 mq

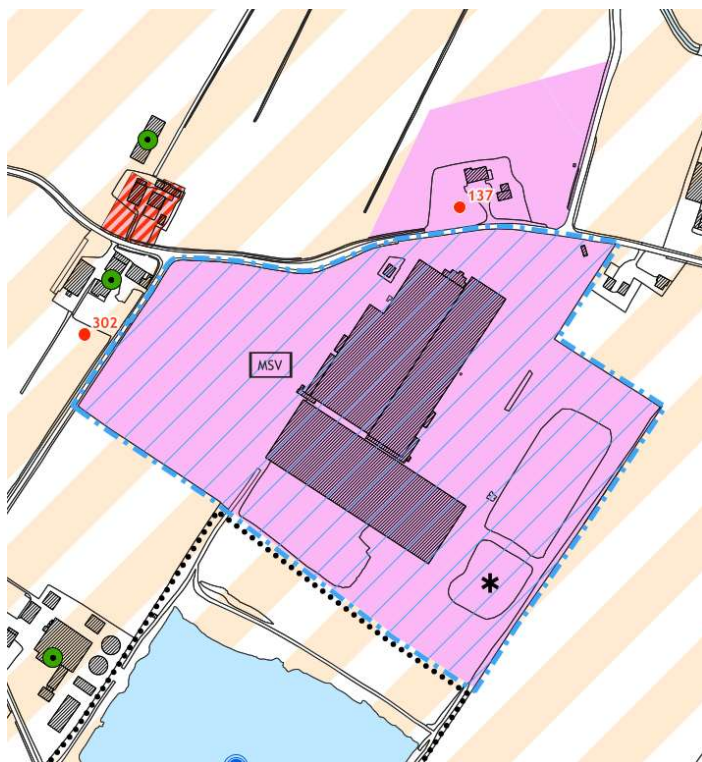
Gli edifici presenti sono capannoni industriali di altezza pari a circa 12m.

L'area è dismessa ormai da diversi anni.

È stata sede di una fabbrica di manufatti in laterizio, e infatti nella parte meridionale del comparto sono presenti dei laghetti ex cave di argilla.

L'area è sempre stata utilizzata come area produttiva

Una zona del comparto (indicata con asterisco) necessita di bonifica in quanto è stata impropriamente utilizzata come zona di scarico di materiale di scavo contenete sostanze da smaltire.



40.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

L'attuazione del comparto potrà avvenire **mediante Piano Attuativo**: ai fini della redazione del piano devono essere rispettati i seguenti parametri:

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) Superficie territoriale oggetto del piano (ST) | mq 173.000 |
| b) Edificabilità: | |
| - Indice di edificabilità territoriale del comparto (IT) | mq/mq 0,50 |
| - Superficie Lorda massima (SL) | mq 86.500 |
| - Altezza massima degli edifici | m 12 |
| - Rapporto massimo di copertura (IC=SC/SF) | 50% |
| - Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni | |
| c) Tipologie edilizie ammesse | capannoni, palazzine uffici |

- d) Destinazione d'uso principale Gf3a, Gf3a.1, Gf3a.2, Gf3a.3, Gf3a.4, Gf.3a.5, Gf3a.6
- e) Destinazioni d'uso non ammesse agricole e residenziali, fatto salvo la residenza del custode/imprenditore agricolo nella misura massima di 150 mq di SL.

40.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto rappresenta un insediamento esistente con funzione già produttiva referente ad una unica entità produttiva di riferimento. L'indirizzo di utilizzo rimane quella produttiva- artigianale e/o di commercio all'ingrosso fino alle medie dimensioni (MSV). L'area si presta inoltre ad un comparto di logistica in quanto già dotato di piazzali a raso.

Non sono consentite industrie insalubri di prima classe

40.4 Modalità di attuazione

L'area dovrà essere pianificata tramite piano attuativo. Il piano dovrà essere redatto per l'intero comparto. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, previamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, purché coerente con il disegno unitario complessivo.

40.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Le aree per standard urbanistici dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi e la concentrazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature per l'intero polo produttivo.

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

40.6 Standard e interventi di compensazione

Standard dovuti da cedere integralmente: 20% della SIp massima realizzabile, di cui il 50% per parcheggi d'uso pubblico.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto.

Dovranno inoltre essere previste, a livello compensativo, le seguenti dotazioni di sostenibilità:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;
- c) il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;
- d) dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

CAPO V - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art.41 Validità ed effetti del Documento di Piano

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia solo se confermate e specificate dagli strumenti attuativi e fatte salve le verifiche ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art.42 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano

Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

TITOLO III - NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.43 Valore normativo del piano dei servizi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12; tale piano ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".
2. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento in attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti;
 - individua, attraverso gli appositi elaborati grafici, le aree da espropriare, ai sensi dell'art.9 della L.R. n.12/2005 e della normativa nazionale vigente;
 - individua le aree/immobili ove collocare servizi pubblici puntuali (presidi sanitari, socio/assistenziali, ecc.), tenendo in considerazione l'esigenza di una omogenea distribuzione dei servizi stessi fra i diversi centri abitati.

Art.44 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi

Come previsto dall'art. 9 della L.R. 12/2005, negli ambiti e/o nelle aree comprese nel Piano dei Servizi sono in generale ammesse le seguenti funzioni di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale:

- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello locale, elencate in termini esemplificativi e non esaustivi nell'art.44.4 della citata legge;
- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello sovralocale;
- edilizia residenziale pubblica, come previsto dall'art. 9.1 della legge stessa;
- aree e/o edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, come previsto dall'art. 70 comma 1 e 2 della legge stessa.

CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

Art.45 Dotazioni minime di aree per servizi

1. I piani attuativi di nuova pianificazione, nonché gli interventi soggetti a titolo edilizio convenzionato, devono assicurare agli insediamenti proposti (siano essi compresi nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole) le seguenti dotazioni minime di superficie da destinare a spazi pubblici o per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico:
 - a) per le destinazioni residenziali: mq 30 di cui mq 23,5 a verde e mq 6,5 a parcheggio (non monetizzabile) per ogni abitante teorico insediabile (calcolato in ragione di un abitante/50 mq di superficie lorda);
 - b) per le destinazioni direzionali, pubblici esercizi, attività ricettive: 100 % della SL;

- c) per le destinazioni produttive - industriali/artigianali e artigianato di servizio: 10% della SL;
 - d) per la destinazione commerciale a EV: 100 % della SL;
 - e) per la destinazione commerciale a media strutture di vendita (MSV 1): 100 % della SL;
 - f) per la destinazione commerciale a media strutture di vendita (MSV 2): 130 % della SL;
 - g) per la destinazione commerciale a media strutture di vendita (MSV 3): 150 % della SL;
 - h) per la destinazione commerciale a grande struttura di vendita (GSV): 200 % della SL.
2. Non possono essere computate come standard urbanistici:
- a) le aree gravate da vincolo di inedificabilità in base a leggi nazionali e regionali (fasce di rispetto stradale e fluviale, zona di rispetto cimiteriale, ecc.);
 - b) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico e le aiuole dei parcheggi;
 - c) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.
3. Le aree destinate a verde dovranno essere di forma regolare e possono essere monetizzate previo assenso della amministrazione comunale.

Art.46 Conferimento delle aree per servizi

- 1. Le aree per servizi devono di norma essere reperite all'interno del piano attuativo o dell'ambito assoggettato a titolo edilizio convenzionato; in sede di convenzione può essere peraltro previsto che le aree stesse siano reperite al di fuori del comparto, e comunque sempre nell'ambito delle aree comprese nel Piano dei Servizi.
- 2. Salve diverse disposizioni opportunamente motivate, le aree così individuate devono essere cedute gratuitamente dall'operatore al Comune contestualmente alla stipula della convenzione.
- 3. Le aree stesse possono essere parzialmente o totalmente monetizzate qualora sia accertata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze (per inidoneità o insufficienza di superfici, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e della conformazione della zona) o su specifiche indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Art.47 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali

- 1. I nuovi insediamenti commerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura indicata dal precedente art.3; almeno il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi d'uso pubblico.
- 2. In materia di aree per standard urbanistici relativamente all'attività "Commercio al dettaglio" si applicano le norme regionali vigenti.
- 3. Per gli esercizi di vendita insediabili nel tessuto urbano consolidato, mediante interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile reperire in loco spazi a parcheggio, è consentita, previo assenso della Giunta Comunale, la monetizzazione totale delle aree a standard.

CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI

Art.48 Parametri e indici di edificabilità

Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale individuate nella tavola di progetto del Piano dei Servizi, in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, per le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- istruzione di primo e secondo ciclo - istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido e destinazioni assimilabili:
 - densità edilizia massima: 1,50 mq/mq
 - altezza massima: 10,50 m
- attrezzature di interesse comune - servizi civici amministrativi, servizi culturali, sociali e ricreativi, biblioteche, sedi associative e circoli vari, centri culturali ed espositivi, servizi assistenziali, servizi religiosi, presidi sanitari, attrezzature ricettive per l'ospitalità e destinazioni assimilabili:
 - densità edilizia massima: 1,50 mq/mq
 - altezza massima: 10,50 m
- verde e attrezzature per lo sport - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari, destinazioni assimilabili:
 - per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
 - altezza massima: 2 piani
 - densità edilizia massima: 0,10 mq/mq
 - tipologia: edilizia a basso impatto (tipo chiosco, casetta, ecc.), realizzata con materiali naturali che si integri nel paesaggio in modo armonico
 - per le attrezzature sportive:
 - altezza massima: 12,50 m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto/gestore
 - densità edilizia massima: 1,00 mq/mq.

Art.49 Prescrizioni per le aree scoperte

Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali per l'edificazione:

- a) le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- b) devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate e ombreggiate con almeno un albero ogni 4 posti auto;
- c) tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti realizzati con tecnologie a basso consumo energetico o derivanti da fonti rinnovabili.

Art.50 Possibilità di deroga

In base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/05 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.51 Interventi di compensazione ecologica

Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica preventiva di cui al Titolo I, art. 15 delle presenti NTA, possono essere individuate entro i perimetri degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica o entro gli ambiti appositamente individuati negli elaborati del piano dei servizi.

Art.52 Rete delle piste ciclabili

1. Il Piano dei Servizi individua la rete delle piste ciclabili esistenti e previste, recependo le indicazioni del PTCP e della programmazione comunale e dei progetti di piani attuativi.
2. La rete delle piste ciclabili ai sensi della L.R. 65/1989 è costituita:
 - da corsie protette nelle strade che costituiscono la viabilità comunale principale (strade di nuova formazione o riqualificate);
 - da piste autonome contigue a strade esistenti, a spazi pubblici e di uso pubblico;
 - da percorsi almeno segnalati in strade esistenti che non consentano piste autonome e in strade di nuova formazione ma interne a singole lottizzazioni.
3. Per la realizzazione di nuovi percorsi dovrà essere data priorità alla utilizzazione dei tratti di strade comunali e vicinali già esistenti, con particolare riferimento alla viabilità di matrice storica di cui al PTCP, al fine di garantirne i migliori collegamenti reciproci.

Art.53 Aree e immobili subordinati all'espropriazione

Il Piano dei Servizi individua le aree e gli immobili che l'Amministrazione intende espropriare per scopi di pubblica utilità. Per ciascun ambito vengono indicate le destinazioni previste e le modalità di attuazione.

CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Art.54 Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale predispone e adotta il Programma delle Opere Pubbliche che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in tutto o in parte ai privati tramite convenzione.
2. Nel programma stesso vengono individuate le destinazioni specifiche per le varie aree.

CAPO VI - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.55 Validità ed effetti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il Piano dei Servizi può essere modificato annualmente e, oltre che con il piano degli investimenti in opere pubbliche, deve essere coerente con l'effettiva attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e con gli scenari di sviluppo gestiti dalla pianificazione territoriale sovra comunale.

TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.56 Oggetto del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme di parti di territorio sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, comprendendo al suo interno le aree intercluse o di completamento, nonché le aree destinate all'agricoltura. Il PdR indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Individua infine le aree di valore paesaggistico -ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art.57 Obiettivi del Piano delle Regole

Il PdR persegue la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo- paesaggistico esistente attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e culturali del territorio.

Art.58 Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano delle Regole e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

Art.59 Validità ed effetti del Piano delle Regole

Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.60 Definizione

Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree oggetto di strumenti attuativi operanti.

Art.61 AREE B1_ Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale

61.1 Definizione

Sono classificati come tali gli ambiti di valore storico/ambientale/tradizionale presenti sul territorio che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di elementi di particolare pregio storico-artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

Tale classificazione viene operata a partire dalle indicazioni del Piano previgente e dalla cartografia IGM di prima levatura.

61.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

61.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza (Gf 1) e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale le attività ricettive (Gf 2), le attività direzionali e terziarie (Gf 3b), le attività artigianali di servizio (Gf 3a.4), le attività di commercio all'ingrosso (Gf 3a.5 e Gf 3a.6), gli esercizi di vicinato (Gf 4a.1), i pubblici esercizi (Gf 4b) e le attività di servizio (Gf 6).
2. Non sono ammesse destinazioni (Gf 3a) produttive (a eccezione per le attività artigianali di servizio Gf 3a.4), destinazioni commerciali di media e grande dimensione (MSV, GSV e C.C.), destinazioni agricole.
3. Le destinazioni d'uso non ammesse, qualora già presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere mantenute, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

61.4 Indifferenza funzionale per i piani terra

Al fine di incentivare l'insediamento nelle aree centrali delle attività economiche che costituiscono un fattore di vitalità dello spazio pubblico, è sempre consentito l'utilizzo di locali esistenti ai piani terra dei fabbricati affacciati sullo spazio pubblico per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (Gf 4a.1), attività di pubblico esercizio (Gf 4b.1), piccole attività terziarie (Gf 3b.1), attività artigianali di servizio (Gf 3a.4) aventi superficie lorda (SL) pari o inferiore a 250 mq. Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.

61.5 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice nel rispetto della normativa vigente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione, con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% della volumetria esistente alla data di approvazione del presente PGT; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e altre parti ornamentali esistenti.

2. Per gli edifici costituenti cortine edilizia ogni intervento deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate. In particolare:
- non è consentito modificare le altezze in gronda delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico, sismico ed energetico;
 - deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
 - devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura privilegiando l'uso di:
 - coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata;
 - intonaco civile tinteggiato a calce;
 - inferriate di finestre in ferro a disegno semplice;
 - infissi in legno o similare da verniciare di disegno tradizionale;
 - non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.)

61.6 Misure di incentivazione per la rigenerazione urbana

1. Per tutti gli interventi edilizi di rigenerazione urbana gli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001 sono ridotti del 60% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.
2. Per gli interventi di rigenerazione urbana assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata esclusivamente quando le nuove destinazioni d'uso determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici. In tal caso la superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata e al valore di monetizzazione disposto dalle delibere comunali in materia si applica una riduzione del 50%.

61.7 Nuova edificazione

All'interno del perimetro degli ambiti e delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico-tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione. È ammessa con titolo edilizio convenzionato la demolizione e ricostruzione, con volume massimo pari all'esistente e rispetto degli allineamenti e delle altezze degli edifici contigui esistenti, di fabbricati documentatamente privi di valore storico e tradizionale.

Art.62 AREE B2_Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

62.1 Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei urbani consolidati e caratterizzate da densità medio-alta, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

62.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate alla riqualificazione del patrimonio esistente e alla ricucitura del tessuto urbano.

62.3 Destinazioni d'uso

4. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza (Gf 1) e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale le attività ricettive (Gf 2), le attività direzionali e terziarie (Gf 3b), le attività artigianali di servizio (Gf 3a.4), le attività di commercio all'ingrosso (Gf 3a.5 e Gf 3a.6), gli esercizi di vicinato (Gf 4a.1), i pubblici esercizi (Gf 4b) e le attività di servizio (Gf 6).

5. Non sono ammesse destinazioni (Gf 3a) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio Gf 3a.4), destinazioni commerciali di media e grande dimensione (MSV, GSV e C.C.), sono inoltre vietate le destinazioni agricole.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse, qualora già presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere mantenute, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

62.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della SL fino a un massimo del 20% della SL esistente alla data di approvazione del presente PGT, anche in deroga agli indici di zona e interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino le seguenti condizioni:
 - venga mantenuta la tipologia esistente;
 - l'altezza massima fuori terra non superi m 10,00, pari a tre piani;
 - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 0,72 mq/mq, con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
 - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%;
 - il rapporto di copertura IC non superi il 70%.
2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SL, né di IC) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
3. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

62.5 Nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a 2.500 mq e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.
2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - IF max: 0,60 mq/mq
 - IC max 65%
 - H max: 10,00 pari a tre piani
 - Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni
3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.
4. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi di ampliamento che comportino incrementi superiori al 20 % della SL e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.
5. Il titolo convenzionato non è prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti, fatte salve le verifiche urbanistico/edilizie e il rispetto di quanto previsto dalla convenzione.
6. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:
 - IF max: 0,72 mq/mq

- IC max: 70%
- H max: 10,00 pari a tre piani
- Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni

Art.63 AREE B3_Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

63.1 Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei urbani consolidati e caratterizzate da densità medio-bassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

63.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate alla riqualificazione del patrimonio esistente e alla ricucitura del tessuto urbano.

63.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza (Gf 1) e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale le attività ricettive (Gf 2), le attività direzionali e terziarie (Gf 3b), le attività artigianali di servizio (Gf 3a.4), le attività di commercio all'ingrosso (Gf 3a.5 e Gf 3a.6), gli esercizi di vicinato (Gf 4a.1), i pubblici esercizi (Gf 4b) e le attività di servizio (Gf 6).
2. Non sono ammesse destinazioni (Gf 3a) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio Gf 3a.4), destinazioni commerciali di media e grande dimensione (MSV, GSV e C.C.), sono inoltre vietate le destinazioni agricole.
3. Le destinazioni d'uso non ammesse, qualora già presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere mantenute, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

63.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie fino a un massimo del 20% della SL esistente alla data di approvazione del presente PGT, anche in deroga agli indici di zona e interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino le seguenti condizioni:
 - venga mantenuta la tipologia esistente;
 - l'altezza massima fuori terra non superi m 10,00, pari a tre piani;
 - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 0,50 mq/mq, con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
 - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%;
 - IC max 65%.
2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SL, né di IC) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
3. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

63.5 Nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a mq 2.500 e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.
2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - IF max: 0,50 mq/mq
 - IC max: 60%
 - H max: 8,00 pari a due piani
 - Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni
3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.
4. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi di ampliamento che comportino incrementi superiori al 20 % della SL e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.
5. Il titolo convenzionato non è prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti, fatte salve le verifiche urbanistico/edilizie e il rispetto di quanto previsto dalla convenzione.
6. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:
 - IF max: 0,60 mq/mq
 - IC max: 65%
 - H max: 8,00 pari a due piani
 - Superficie filtrante pari al 50% della superficie libera da costruzioni

63.6 Intervento nell' incrocio Via Candela - Via Cantone

Questo ambito è localizzato nell'angolo tra la S.P.496 Virgiliana e Via Candela e attraversato dal canale Gronda.

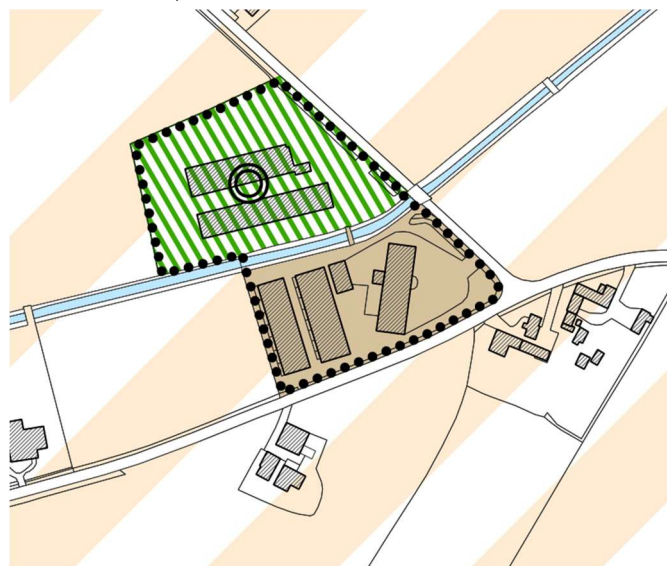
Il complesso è composto da stalle per suini, in disuso da molti anni, e dall'edificio adibito a caseificio che ha subito alcune ristrutturazioni nell'ultimo ventennio, ma che oggi si presenta anch'esso dismesso.

Nell'ambito con destinazione residenziale è possibile realizzare una pluralità di funzioni: residenza, terziario, attività commerciali e/o artigianato di vicinato, attività ricettive e ricreative, servizi collettivi.

E' possibile realizzare interventi di demolizione completa con ricostruzione dell'intera volumetria esistente, rispettando l'indice IF massimo pari a 0.60 mq/mq per la funzione residenziale

L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato per tutta l'area compresa nel comparto includendo il progetto delle infrastrutture necessarie al funzionamento del comparto (sottoservizi, viabilità, invarianza idraulica,)

L'attuazione potrà avvenire per stralci garantendo un equilibrio quantitativo delle diverse destinazioni funzionali per ciascun stralcio, tale da rispettare un massimo del 40% di destinazione residenziale.



Art.64 AREE D1_Ambiti prevalentemente produttivi

64.1 Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione ad insediamenti ed impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e artigianale di servizio.

64.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli impianti produttivi esistenti e al miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

64.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale Gf 3a comprensive di tutti i sottogruppi funzionali.
2. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), massimo 2 alloggi per il personale di custodia, per il proprietario e/o familiare del proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 150 mq di SU per alloggio; sono anche ammesse destinazioni terziarie e commerciali per esercizi di vicinato (Gf 3b.1 e Gf 4a.1).
3. Sono vietate le destinazioni agricole e unicamente residenziali.
4. Le destinazioni d'uso non ammesse, qualora già presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere mantenute, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.
5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione della variante al PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.
6. Date le caratteristiche di vulnerabilità dell'intero territorio comunale, sono ritenute incompatibili le attività di discarica e trattamento di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi così come definiti dai codici del Catalogo Europeo dei Rifiuti (CER) inseriti all'interno dell'Elenco dei Rifiuti della UE di cui alla Decisione 2000/532/Ce ripresa nel D.Lgs. 152/2006 e D.M. Ambiente del 2 maggio 2006.
7. Le attività di smaltimento di rifiuti speciali classificati esclusivamente come non pericolosi, secondo l'elenco rifiuti del CER, potranno essere localizzate all'interno delle aree produttive individuate dal presente PGT, dove sono ammesse le destinazioni di cui ai gruppi funzionali Gf 3 - attività produttive, solo se i requisiti del sito risultano comprovatamente idonei sotto il profilo della compatibilità con le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e sismiche dei suoli, nonché sotto il profilo ambientale.

64.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.
2. Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):
 - IF max: 1,20 mq/mq
 - IC max: 80%
 - H max: m 12,50 a eccezione dei volumi tecnici

- le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili.
- 3. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.
- 4. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.
- 5. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione; per eventuali trasformazioni dei complessi industriali esistenti devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili, di concerto con le autorità ambientali competenti, finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.
- 6. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.

64.5 Nuova edificazione

1. Nei nuovi interventi ammessi, al fine di garantire il miglior inserimento degli stessi nel contesto ambientale esistente, sui confini dei lotti edificabili fronteggianti spazi pubblici, aree non edificabili, o ambiti a destinazione non produttiva, devono essere realizzate idonee opere di mitigazione ambientale quali siepi, o filari di essenze arboree autoctone di alto fusto.
2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere o liberate di superficie massima di 5.000 mq, nel rispetto dei seguenti indici:
 - IF max: 1,00 mq/mq
 - IC max: 80%
 - H max: m 12,50 a eccezione dei volumi tecnici
 - Superficie filtrante pari al 30% della superficie libera da costruzioni
3. Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 5.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.
4. Le aree per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, ove possibile.

64.6 Interventi sugli edifici residenziali esistenti

1. Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in queste aree alla data di adozione della Variante, anche quando siano stati realizzati quali pertinenze di complessi produttivi, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% della volumetria esistente alla data di approvazione del presente PGT.
2. Per le unità residenziali realizzate quali pertinenze dell'attività produttiva insediata e agibili da almeno 10 anni, l'obbligo di pertinenzialità decade al verificarsi di una delle seguenti condizioni: cessazione dell'attività, decesso del titolare, trasferimento dell'azienda. Le unità residenziali ammesse nella presente zona, ancorché svincolate dalla pertinenzialità con l'attività produttiva, permangono assoggettate alla disciplina urbanistica, ambientale e acustica propria dell'ambito nel quale sono azionati e non possono determinare limitazioni all'esercizio delle attività insediate e da insediarsi conformi agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni vigenti. Eventuali opere di mitigazione acustica o ambientale necessarie alla residenza restano a carico del proprietario della stessa. La residenza non costituisce presupposto per la riclassificazione urbanistica o acustica dell'area. È consentito il frazionamento finalizzato alla creazione di pluralità di unità residenziali autonome nei limiti di due.

64.7 Misure di incentivazione per la rigenerazione urbana

1. Per tutti gli interventi edilizi di rigenerazione urbana gli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001 sono ridotto del 60% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.
2. Per gli interventi di rigenerazione urbana assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata esclusivamente quando le nuove destinazioni d'uso determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici. In tal caso la superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata ed al valore di monetizzazione disposto dalle delibere comunali in materia si applica una riduzione del 50%.

Art.65 AREE D2_Ambiti prevalentemente terziari

65.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate ed i singoli insediamenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che sono destinati alle attività commerciali (di vicinato e di media superficie) ed alle attività terziarie/direzionali/turistico-ricettive.
2. Rientrano in tali ambiti, anche se non individuate negli appositi elaborati grafici, le aree in cui la destinazione commerciale e/o direzionale risulti, alla data di adozione della variante al PGT, superiore al 50% della SC già edificata sul lotto pertinenziale.

65.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento delle aree.

65.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo terziario-direzionale (Gf 3b), terziario-commerciale (Gf 4a e Gf 4b), di tipo artigianale di servizio (Gf 3a.4) e di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 3a.5), con esclusione di nuove grandi superfici di vendita (GSV).
2. L'eventuale inserimento di medie superfici di vendita (MSV) alimentari e non alimentari è consentito unicamente all'interno degli ambiti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con apposito simbolo.
3. Sono vietate le destinazioni unicamente residenziali e agricole.
4. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento terziario con un massimo di 2 alloggi (per il personale di custodia e/o per il proprietario e/o familiare del proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio terziario/direzionale) con un massimo di 150 mq di SU per alloggio.
5. Le destinazioni d'uso non ammesse, qualora già presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere mantenute, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

65.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi, con titolo edilizio semplice, interventi di manutenzione e ristrutturazione senza incrementi della superficie lorda di pavimento.
2. Per interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, conformi con le destinazioni d'uso ammesse, e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica è richiesto il titolo edilizio convenzionato.
3. Nel caso in cui risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SL, né di IC),

fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

4. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:
 - IF max: 1,20 mq/mq (non sono comprese nell'indice le abitazioni al servizio dell'attività)
 - IC max: 80%
 - H max: m 10,50-a eccezione dei volumi tecnici
5. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.
6. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.
7. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.
8. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.

65.5 Nuova edificazione

1. Su aree libere inferiori a 5.000 mq sono ammessi interventi di trasformazione diretta con titolo edilizio semplice, nel rispetto degli indici di cui al punto successivo; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore a 5.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato o il piano attuativo.
2. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:
 - IF max: 1,00 mq/mq (non sono comprese nell'indice le abitazioni al servizio dell'attività)
 - IC max: 80%
 - H max: m 10,50,-a eccezione dei volumi tecnici
 - Superficie filtrante pari al 30% della superficie libera da costruzioni
3. Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 5.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.
4. Le aree per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, ove possibile.

65.6 Interventi sugli edifici residenziali esistenti

1. Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in queste aree alla data di adozione della Variante, anche quando siano stati realizzati quali pertinenze di complessi produttivi, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% della volumetria esistente alla data di approvazione del presente PGT.
2. Per le unità residenziali realizzate quali pertinenze dell'attività produttiva insediata e agibili da almeno 10 anni, l'obbligo di pertinenzialità decade al verificarsi di una delle seguenti condizioni: cessazione dell'attività, decesso del titolare, trasferimento dell'azienda. Le unità residenziali ammesse nella presente zona, ancorché svincolate dalla pertinenzialità con l'attività produttiva, permangono assoggettate alla disciplina urbanistica, ambientale e acustica propria dell'ambito nel quale sono azionati e non possono determinare limitazioni all'esercizio delle attività insediate e da insediarsi conformi agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni vigenti. Eventuali opere di mitigazione acustica o ambientale necessarie alla residenza restano a carico del proprietario della stessa. La residenza non costituisce presupposto per la riclassificazione urbanistica o acustica dell'area. È consentito il frazionamento finalizzato alla creazione di pluralità di unità residenziali autonome nei limiti di due.

65.7 Misure di incentivazione per la rigenerazione urbana

1. Per tutti gli interventi edilizi di rigenerazione urbana gli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001 sono ridotto del 60% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.
2. Per gli interventi di rigenerazione urbana assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata esclusivamente quando le nuove destinazioni d'uso determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici. In tal caso la superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata ed al valore di monetizzazione disposto dalle delibere comunali in materia si applica una riduzione del 50%.

Art.66 AREE D3_Actività produttive e commerciali agroindustriali

66.1 Definizione

Vengono individuati come tali gli ambiti caratterizzati dalla presenza di attività di magazzino e/o trasformazione dei prodotti agroalimentari.

66.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni sugli immobili esistenti e sulle aree di pertinenza devono essere finalizzate al miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione dei prodotti trattati, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

66.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso comprendono impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività principali.
2. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento agricolo/produttivo con un massimo di 2 alloggi (per il personale di custodia e/o per il proprietario e/o familiare del proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio terziario/direzionale) con un massimo di 150 mq di SU per alloggio.
3. È altresì ammesso l'inserimento di spacci aziendali, per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, fino a un massimo di 150 di superficie di vendita.
4. Non sono ammesse destinazioni che non risultino connesse con l'attività agroindustriale.

66.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della SL, nel rispetto dei seguenti indici:
 - If max: 0,80 mq/mq (non sono comprese nell'indice le abitazioni al servizio dell'attività)
 - IC: 60%
 - H max: 12,50 m, a eccezioni dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione e conservazione.
2. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.
3. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.
4. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.
5. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.

66.5 Nuova edificazione

5. Su aree libere inferiori a 5.000 mq sono ammessi interventi di trasformazione diretta con titolo edilizio semplice, nel rispetto degli indici di cui al punto successivo; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore a 5.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato o il piano attuativo.
6. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:
 - IF max: 0,70 mq/mq (non sono comprese nell'indice le abitazioni al servizio dell'attività)
 - IC max: 60%
 - H max: m 12,50 a eccezione dei volumi tecnici
 - Superficie filtrante pari al 30% della superficie libera da costruzioni
7. Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 5.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.
8. Le aree per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, ove possibile.

66.6 Interventi sugli edifici residenziali esistenti

1. Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in queste aree alla data di adozione della Variante, anche quando siano stati realizzati quali pertinenze di complessi produttivi, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% della volumetria esistente alla data di approvazione del presente PGT.
2. Per le unità residenziali realizzate quali pertinenze dell'attività produttiva insediata e agibili da almeno 10 anni, l'obbligo di pertinenzialità decade al verificarsi di una delle seguenti condizioni: cessazione dell'attività, decesso del titolare, trasferimento dell'azienda. Le unità residenziali ammesse nella presente zona, ancorché svincolate dalla pertinenzialità con l'attività produttiva, permangono assoggettate alla disciplina urbanistica, ambientale e acustica propria dell'ambito nel quale sono azionati e non possono determinare limitazioni all'esercizio delle attività insediate e da insediarsi conformi agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni vigenti. Eventuali opere di mitigazione acustica o ambientale necessarie alla residenza restano a carico del proprietario della stessa. La residenza non costituisce presupposto per la riclassificazione urbanistica o acustica dell'area. È consentito il frazionamento finalizzato alla creazione di pluralità di unità residenziali autonome nei limiti di due.

66.7 Misure di incentivazione per la rigenerazione urbana

1. Per tutti gli interventi edilizi di rigenerazione urbana gli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001 sono ridotto del 60% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.
2. Per gli interventi di rigenerazione urbana assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata esclusivamente quando le nuove destinazioni d'uso determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici. In tal caso la superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata ed al valore di monetizzazione disposto dalle delibere comunali in materia si applica una riduzione del 50%.
- 3.

Art.67 AREE V_ Ambiti destinati a verde privato

67.1 Definizione

Gli ambiti destinati a verde privato sono quelli di pertinenza di edifici o complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, e caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo.

67.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni ammesse in tali ambiti devono perseguire i seguenti obiettivi:

- cura e manutenzione del patrimonio arboreo;
- conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino in relazione al patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza.

67.3 Destinazioni d'uso

Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione. Per le costruzioni esistenti, le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche dell'edificazione preesistente.

67.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. In questi ambiti è possibile realizzare interventi sugli edifici o complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza. Gli interventi di restauro conservativo sono sempre ammessi, mentre per gli edifici non soggetti a restauro, sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento purché non superino il 20% della SL.
2. In ogni caso, devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra l'edificazione, il parco, il giardino e il patrimonio arboreo, e devono essere tutelati gli esemplari di alberature di valore storico.
3. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio.

67.5 Nuova edificazione

1. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione, ma sono invece consentiti interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con sostituzione, a condizione che non compromettano il patrimonio verde da tutelare.
2. È consentita la realizzazione di piscine interrate, di tettoie, gazebo, ricoveri attrezzi, posti auto anche con strutture leggere ecc. previo parere della Commissione del Paesaggio.
3. È consentita la realizzazione di edifici e/o strutture ricadenti nelle attività di servizio (Gf 6) attraverso titolo edilizio convenzionato e previo parere della Commissione del Paesaggio.

67.6 Tutela e sviluppo del verde

1. Gli interventi sugli edifici che comprendono un giardino sono ammessi, anche con modifiche al giardino stesso, purché si garantisca la salvaguardia di tale tipologia nel progetto definitivo.
2. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da un rilievo delle alberature esistenti e da un progetto della nuova sistemazione esterna, con indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino e/o orto e delle opere accessorie (pavimentazione, recinzione, arredo fisso).
3. Il taglio degli alberi è vietato, salvo comprovate necessità (ad es. nel caso di coltivazioni arboree produttive o presenza di malattie) ed è comunque consentito solo previa comunicazione/autorizzazione alla relativa autorità competente e a condizione che le essenze abbattute vengano sostituite con nuove essenze autoctone in almeno pari numero.

CAPO III - AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI

Art.68 Ambiti compresi in piani attuativi operanti

68.1 Definizione

Rientrano in tali ambiti le aree con destinazione prevalentemente residenziale, produttiva o terziaria comprese in piani attuativi regolati da convenzione sottoscritta ed operante antecedente all'adozione del PGT.

68.2 Prescrizioni per le trasformazioni

1. Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati e operanti in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.
2. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con titolo abilitativo semplice, nel rispetto delle prescrizioni, delle destinazioni d'uso e degli indici e parametri urbanistici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.
3. Allo scadere del periodo di valenza della convenzione, per le nuove costruzioni si applicano gli indici e i parametri previsti per gli ambiti territoriali omogenei conformi alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo.
4. Modifiche o variazioni delle destinazioni d'uso e degli indici volumetrici, durante la vigenza del P.A., sono subordinate alla redazione di apposita variante.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE

Art.69 AREE E1_Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

69.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti.

69.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi:
 - salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio;
 - valorizzazione dell'attività agricola;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata;
 - incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola.
2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.

3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente.

69.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è la produzione agricola (Gf5) e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.
2. Sono considerati coerenti con la funzione principale della produzione agricola gli edifici destinati alle seguenti funzioni:
 - residenza per i proprietari e/o i dipendenti ad eccezione delle abitazioni accatastate come A1 o A8, ovvero aventi le caratteristiche "di lusso" descritte nel D.M. 02.08.1969 che, in quanto tali, non possono comunque essere riconosciute rurali;
 - protezione delle piante;
 - conservazione dei prodotti agricoli;
 - custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - allevamento e al ricovero degli animali;
 - agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
 - manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi.
3. Non sono ammesse in generale le destinazioni produttive, terziarie salvo quanto più oltre specificato.
4. È infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.
5. Sul territorio comunale non sono ammessi nuovi complessi zootecnici per l'allevamento di suini, tranne che per sostituzione di allevamenti suinicoli già esistenti e attivi o dismessi da meno di tre anni; è ammesso il trasferimento nonché l'ampliamento degli allevamenti suinicoli esistenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie e ambientali vigenti (tra cui l'IPPC-AIA, VIA).
6. È consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.
7. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra e agrivoltaici è subordinata alla realizzazione di:
 - a) interventi di compensazione ecologica, di cui al precedente TITOLO I, art.15, da calcolare nella misura di 0,10 mq/mq della superficie totale destinata al nuovo impianto (interno lotto destinato all'impianto e non solo la proiezione dei pannelli);
 - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo.

69.4 Edificazione esistente

1. Ai fini della individuazione degli interventi ammissibili, si fa riferimento alla seguente classificazione basata sulla utilizzazione attuale e sul valore storico- artistico -ambientale dei singoli fabbricati e/o complessi:
 - edificazione rurale funzionale e funzionante;
 - edificazione estranea all'ambito rurale;
 - complessi edilizi dimessi.

69.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante

69.5.1 Definizione

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola, i fabbricati ed i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola e utilizzati per le destinazioni elencate al precedente punto 69.3
2. In particolare, per considerare funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola, i fabbricati ed i manufatti a destinazione residenziale, devono essere rispettati i criteri previsti dalla normativa vigente in materia.

3. Fermo restando il rispetto dei requisiti previsti dal comma 2, si considera rurale anche il fabbricato che non insista sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi siano ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.
4. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.
Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.

69.5.2 Interventi ammessi

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia.
2. Ogni tipologia d'intervento ammessa deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali costruzioni a corte, l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti. Negli interventi su edifici di particolare pregio ambientale vanno conservate le caratteristiche originarie dei materiali di finitura, qualsiasi modifica dovrà ottenere il preventivo parere della Commissione per il Paesaggio. Non possono comunque essere previsti materiali e colorazioni non facenti parte della tradizione della zona.
3. Interventi di demolizione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi unicamente per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle in elementi prefabbricati realizzati indicativamente dopo il 1960 per i quali la demolizione è sempre ammessa.

69.6 Edificazione estranea all'attività agricola

69.6.1 Definizione

Indipendentemente dallo stato d'uso vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli;
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie;
- le attività produttive;
- in generale tutti gli edifici che non presentano caratteristiche architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio;

sia ove utilizzino edifici o complessi realizzati all'origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola, sia ove utilizzino edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola stessa.

69.6.2 Interventi ammessi

1. Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto sono consentiti unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione con ampliamento massimo del 20 % della SL.

69.7 Complessi edilizi dismessi

69.7.1 Definizione

1. Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici che presentano caratteristiche tipologiche, insediative e architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio agrario mantovano quali loghini o corti agricole, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola, ma non più

53/84

funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici di PGT o che alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione agricola da almeno cinque anni.

2. Rientrano in questa categoria:

- gli edifici o complessi che non risultino utilizzati da proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui il fabbricato stesso viene dichiarato asservito (o da familiari conviventi a loro carico);
- non siano utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola;
- il terreno asservito al fabbricato abbia superficie inferiore a 1 ettaro;
- il proprietario non deve conseguire un volume di affari da attività agricole superiore alla metà del suo reddito complessivo;
- nel caso di più unità immobiliari esistenti sul terreno le caratteristiche sopra indicate devono essere soddisfatte per ciascuna di esse.

69.7.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 70.6.
2. È ammesso l'inserimento di destinazioni residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico- edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni produttive e terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.
4. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della SL esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo in caso di fatiscenza e/o dissesto statico. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale, dei componenti edilizi e delle finiture di facciata originarie previo parere della Commissione per il paesaggio
6. Le trasformazioni che richiedano opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come i cambi di destinazione d'uso comportante opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'area asservita deve essere frazionata catastalmente (qualora già non fosse) all'atto della presentazione del titolo convenzionato e non può essere successivamente incrementata;
 - la volumetria edificabile per completamento/ampliamento non sia superiore al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, con un massimo non superabile di 500 mc; in ogni caso l'indice di edificazione complessivo non può essere superiore a 1,5 mc/mq, considerando l'area asservita e la edificazione già esistente sull'area;
 - l'assunzione a carico del proponente del contributo concessorio calcolato considerando l'intera volumetria (esistente e di completamento) secondo le destinazioni previste;
 - sia garantita la progettazione, realizzazione e gestione controllata di tutti gli impianti di smaltimento occorrenti, tramite:
 - adozione di impianti ed attenzioni specifiche finalizzate al risparmio della risorsa acqua;

- impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
 - adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura.
 - siano inoltre progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori inquinanti (odore, polvere, rumore) generati dal normale svolgimento dell'attività agricola sul territorio circostante.
7. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
 8. Devono inoltre essere garantiti gli interventi di compensazione ecologica.

69.7.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art.70 AREE E2_Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

70.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola caratterizzati dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico culturale e fisico naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti, che peraltro devono essere orientate alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi rilevanti di naturalità.

70.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti con esclusione, comunque, di interventi innovativi di trasformazione del territorio, con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili;
- conservazione o ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità;
- salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola volta in particolare alla salvaguardia dell'equilibrio ecologico e ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio diffuso;
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
- verifiche di effettive necessità di eventuali espansioni dell'edificato esistente.

70.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.
2. Si considerano funzionalmente connessi o di servizio alla conduzione agricola i fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza per i/il proprietari/o e per i dipendenti;
 - magazzini, depositi, stalle, ricoveri attrezzi, silos, ecc.;
3. Negli edifici rurali esistenti si possono svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalle disposizioni legislative vigenti. Possono essere utilizzati per attività agriturbistica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.
4. È infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.
5. È consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.
6. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SL, né di IC) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
6. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
- a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.15, nella misura di 1,00 m²/ m² della superficie destinata al nuovo impianto;
 - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

70.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

1. Ai fini della individuazione degli interventi ammissibili, si fa riferimento alla seguente classificazione basata sulla utilizzazione attuale e sul valore storico- artistico -ambientale dei singoli fabbricati e/o complessi:
- edificazione rurale funzionale e funzionante
 - edificazione estranea all'ambito rurale (preesistenze agricole)
 - complessi edilizi dismessi

70.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante

70.5.1 Definizione

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti aventi le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 71.3.

70.5.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 10% della SL, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia.
2. Ogni intervento ammesso deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali costruzioni a corte, il centro aziendale l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti.
3. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
- coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
 - intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
 - inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
 - infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.

4. Interventi di demolizione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi unicamente per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle realizzate in elementi prefabbricati realizzati dopo il 1960 per i quali la demolizione è sempre ammessa.

5. Devono inoltre essere garantiti gli interventi di compensazione ecologica preventiva, nonché le opere di recupero del paesaggio.

70.5.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i.

70.6 Edificazione estranea all'attività agricola (preesistenze agricole)

70.6.1 Definizione

Indipendentemente dallo stato d'uso vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie
- le attività produttive
- in generale tutti gli edifici che non presentano caratteristiche architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio sia ove utilizzino edifici o complessi realizzati all'origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola, sia ove utilizzino edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola stessa.

70.6.2 Interventi ammessi

1. Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto sono consentiti unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione con ampliamento massimo del 20 % della SL

70.6.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i., di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione con sostituzione.

70.7 Complessi edilizi dismessi

70.7.1 Definizione

1. Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici che presentano caratteristiche tipologiche, insediative e architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio agrario mantovano quali loghini o corti agricole, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici di PGT o che alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione agricola da almeno cinque anni.

2. Rientrano in questa categoria:

- gli edifici o complessi che non risultino utilizzati da proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui il fabbricato stesso viene dichiarato asservito (o da familiari conviventi a loro carico);
- non siano utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola;
- il terreno asservito al fabbricato abbia superficie inferiore a 1 ettaro;

- il proprietario non deve conseguire un volume di affari da attività agricole superiore alla metà del suo reddito complessivo;
- nel caso di più unità immobiliari esistenti sul terreno le caratteristiche sopra indicate devono essere soddisfatte per ciascuna di esse.

70.7.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio.
2. E' ammesso l'inserimento di destinazioni "R" residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico-edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.
4. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della SIp esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.
5. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente ammessi solo in caso di estrema fatiscenza e/o dissesto statico. La fedele ricostruzione implica il rigoroso mantenimento della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale e distributiva interna, dei materiali e delle tecnologie originarie previo parere della Commissione per il paesaggio..

70.7.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art.71 AREE E3_Aree agricole di interazione

71.1 Definizione

Si definiscono zone agricole di rispetto del sistema insediativo gli ambiti posti ai margini dell'abitato e destinati alla formazione di fasce di rispetto del sistema insediativo (concentrato e diffuso) esistente.

71.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia vengono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti, in modo da evitare ulteriori compromissioni del territorio, e da creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.
2. La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.
3. In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate.

71.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività.

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
 - a) interventi di compensazione ecologica, di cui al precedente TITOLO I, art.14, nella misura di 1,50 mq/mq della superficie destinata al nuovo impianto;
 - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

71.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione:
 - manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione;
 - manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola.
2. Le costruzioni dismesse, non più funzionali all'attività agricola, per le quali, alla data della richiesta di intervento edilizio, possa essere provata la condizione di dismissione, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale/direzionale/terziaria/commerciale con interventi di tipo restituivo che comportino un incremento massimo del 30% della SL esistente.
3. Per realizzare interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici della stessa proprietà che risultino in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati) e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):
 - tinteggiatura con colori della gamma delle terre;
 - copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti);
 - impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite SU pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14-16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.
4. Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.
5. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

71.5 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art.72 AREE E4_Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico-artistico

72.1 Definizione

Sono individuati come tali, indipendentemente dalla loro localizzazione sul territorio, le corti e i complessi edificati di antica realizzazione nelle quali devono essere salvaguardate le caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e di impianto.

72.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni ammesse devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale.

2. La finalità prioritaria è quella della tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio degli edifici e dei complessi, con particolare attenzione anche alle caratteristiche tipomorfologiche ed al rapporto di impianto sul territorio.

72.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni ammesse sono le seguenti: residenza (Gf 1), attività per esercizi commerciali di vicinato (Gf 4a.1), piccole attività terziarie (Gf 3b.1), attività artigianali di servizio (Gf 3a.4), in considerazione del mantenimento delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente; sono comunque vietate, in generale, le destinazioni d'uso che compromettano il rapporto di impianto sul territorio.
2. Sono ammesse altresì tutte le destinazioni d'uso che non pregiudichino né compromettano l'attività agricola dei fondi circostanti, e che favoriscano contemporaneamente:
 - a) gli interventi di tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio dei complessi edificati;
 - b) il mantenimento o il recupero di elevati livelli di compatibilità ambientale.

72.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti e aie), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
2. Sugli edifici esistenti documentatamente privi di valore storico e ambientale sono consentiti anche interventi di ristrutturazione senza incrementi volumetrici.
3. Limitatamente alle corti agricole adiacenti il tessuto urbano consolidato, sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione solo per trasposizione di volumi preesistenti da demolire e da ricostruire senza alcun aumento, nel rispetto delle caratteristiche organizzative, planivolumetriche e architettoniche del complesso storico esistente e nel rispetto degli spazi aperti che lo caratterizzano; i nuovi volumi devono in ogni caso ricadere all'interno degli ambiti perimetrati a pertinenza delle corti. Tali interventi sono soggetti a piano attuativo da sottoporre preventivamente all'esame e parere favorevole della commissione per il paesaggio.
4. Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti.
5. Con tali precauzioni è consentito recuperare per la destinazione residenziale anche gli edifici originariamente non utilizzati per tale scopo.
6. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
 - coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
 - intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
 - inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
 - infissi e scuri esterni di disegno tradizionale.

72.5 Nuova edificazione

1. Eventuali nuove costruzioni funzionali alla conduzione agricola devono essere realizzate esternamente al perimetro di salvaguardia indicato nelle tavole del Piano delle Regole.
2. La necessità di realizzare nuove costruzioni deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità delle nuove costruzioni stesse.

3. Tali costruzioni devono essere collocate in modo tale da non confliggere, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche della corte.
4. È vietato l'uso di prefabbricati in cls (tranne che per vasche e silos); i materiali di costruzione devono privilegiare il laterizio e il legno; i tetti devono essere realizzati a falde inclinate con coppi di laterizio. Le vasche di stoccaggio dei reflui devono essere preferibilmente interrato o, in caso contrario, opportunamente mitigate.

CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO ANTROPOLOGICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art.73 Immobili vincolati

73.1 Definizione

1. Nel Piano delle Regole sono individuati con apposito simbolo gli edifici di rilevante valore storico - artistico e monumentale, vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004.
2. Rientrano in questa categoria, anche se non espressamente individuati dal PGT, tutti gli immobili di proprietà pubblica che abbiano più di 70 anni o secondo normativa vigente.

73.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni su immobili vincolati devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche formali e tipologiche esistenti; gli interventi edilizi devono pertanto essere orientati verso operazioni di tipo conservativo restitutivo.

73.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte per l'edificio oggetto di intervento, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche e di localizzazione della edificazione esistente.
2. Le destinazioni principali comprendono i servizi pubblici e di uso pubblico (ivi comprese le attrezzature religiose e di interesse comune), la residenza e le destinazioni accessorie; sono consentite destinazioni agricole nel caso in cui gli immobili vincolati ricadano in ambiti agricoli strategici.
3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni produttive e le destinazioni commerciali.
4. Sono vietati nuovi giacimenti e/o nuovi ambiti estrattivi (ATE).

73.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammesse unicamente operazioni di restauro e risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi di superfetazione.
2. Qualsiasi intervento deve essere sottoposto a preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali.

Art.74 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale

74.1 Definizione

Sono classificati come tali gli edifici di valore storico/ambientale/tradizionale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di elementi di particolare pregio storico-artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

74.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

74.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte per l'edificio oggetto di intervento, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.
2. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario direzionali, di pubblico esercizio e di servizio pubblico.
3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni produttive, le destinazioni "MSV", "GSV" e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

74.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice nel rispetto della normativa vigente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti.
2. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio.

74.5 Nuova edificazione

All'interno del perimetro delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico- tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.75 Fasce di protezione dei corsi d'acqua

1. Lungo i corsi d'acqua e i canali del reticolo idrico minore devono essere osservati gli arretramenti minimi di m 10,00 dal piede esterno degli argini o dal limite esterno della sponda dei canali, ai sensi dell'art.96 R.D.523/1904.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso in cui le tavole del PGT non riportino alcuna indicazione grafica.
3. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
4. Nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua, gli interventi di trasformazione eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica. In tali ambiti valgono altresì le prescrizioni delle norme geologiche di piano e del reticolo idrico.
5. Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche, purché ne sia verificato il corretto inserimento paesaggistico e siano correlati ad interventi di riqualificazione del sistema arginale.

Art.76 Siti di interesse archeologico

1. Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi del D. Lgs n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.
2. Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli purché questi vengano realizzati a una profondità non superiore a 50 cm, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza

Archeologica competente per territorio e i lavori di scavo devono essere seguiti dalla stessa o da un suo delegato; eventuali scavi in profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti.

3. Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco, il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Soprintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

Art.77 Zone umide: maceri, ex cave, laghetti

Al fine di garantire la perpetuazione degli specifici ecosistemi devono essere tutelate le zone umide esistenti; è vietato ogni intervento di manomissione diretta o indiretta o interventi che possano compromettere l'ecosistema.

1. Maceri: eventuali opere di ripristino ambientale sono ammesse solo previa autorizzazione e sulla base di specifici progetti previo parere della Commissione per il Paesaggio. Non sono consentiti interventi di trasformazione edilizia entro una fascia di 25 m dal confine dell'area a macero; tale fascia può essere altresì utilizzata per interventi di compensazione ecologica.
2. Ex cave: eventuali opere sono ammesse solo previa autorizzazione e sulla base di specifici progetti previo parere della Commissione per il Paesaggio. Qualsiasi intervento dovrà essere regolato da una apposita convenzione che regoli le modalità, le tempistiche di esecuzione e il pagamento delle compensazioni dei lavori (mc circolanti sui mezzi) che saranno calcolate in analogia alle tariffe di escavazione disposte dalla *D.g.r. 4 dicembre 2023 - n. XII/1494 - Determinazioni in materia di attività estrattiva di cava ai sensi della legge regionale 8 novembre 2021, n. 20* - e successive delibere di aggiornamento.
3. Laghetti: eventuali opere sono ammesse solo previa autorizzazione e sulla base di specifici progetti previo parere della Commissione per il Paesaggio.
4. Allestimenti fissi (tipo bungalow o club house) non potranno avere una slp superiore a 40 mq cadauno. L'altezza media non potrà superare i 3,00m in gronda se non per dichiarati motivi tecnologici

Art.78 Elementi vegetali, filari e zone boscate

1. I complessi boscati, naturali o artificiali, nonché le superfici in cui siano in atto processi di rinnovazione spontanea di specie arboree o arbustive, devono essere mantenuti, a cura e spese dei proprietari o dei possessori, nel migliore stato di conservazione naturale.
2. Le pratiche di governo e gestione colturale devono tendere non solo alla conservazione, ma anche alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente locale (stadio climax), attraverso l'adozione di stadi intermedi, precursori di quello finale, coerenti con le potenzialità specifiche dei suoli, privilegiando l'utilizzo e la diffusione di specie autoctone.
3. Le piante arboree isolate o inserite in filare, nonché le siepi arboree e arbustive, devono essere mantenute nel miglior stato di conservazione colturale. In caso di necessità di taglio, è richiesta una preventiva comunicazione contenente il numero delle piante da abbattere, l'essenza e l'indicazione dei reimpianti autoctoni che si intendono effettuare.
4. È prevista la conservazione degli elementi vegetali anche attraverso la sostituzione degli esemplari, purché con specie uguali o analoghe per caratteristiche fisico-morfologiche. Gli interventi sostitutivi sono ammessi esclusivamente in caso di abbattimento dovuto a patologie fitosanitarie o motivazioni statiche, che devono essere documentate nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
5. In ogni caso di abbattimento è prescritta la sostituzione dell'esemplare con uno nuovo appartenente alla stessa specie o con portamento analogo, preferibilmente adulto.

Art.79 Classi di sensibilità paesistica

1. Al fine di dare puntuale attuazione alle prescrizioni del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'intero territorio comunale è stato classificato in base alla differente sensibilità paesistica, come rappresentato nella Tav. PG-02-D-Carta delle classi di sensibilità paesaggistica.
2. La classificazione di cui al comma 1 costituisce il livello minimo di sensibilità ambientale attribuito a ciascun ambito e non esime il progettista dall'obbligo di segnalare nella relazione paesistica eventuali elementi che determinino una maggiore sensibilità del sito interessato (quali visuali, edifici storici, elementi testimoniali, ecc.).
3. Negli ambiti a diversa sensibilità paesistica, i piani attuativi e i progetti di trasformazione devono rispettare i differenti adempimenti richiesti dalle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, facendo particolare riferimento alla Carta condivisa del paesaggio, redatta secondo le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
4. Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi degli artt. 25-30 della Parte IV delle NTA del PTPR, sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo dell'inserimento nel contesto.
5. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone classificate a sensibilità alta o molto alta sono assoggettati a esame paesistico obbligatorio secondo le linee guida regionali richiamate al comma 3.
6. Gli interventi soggetti a studio di compatibilità paesistico-ambientale, ai sensi del PTCP, sono regolati dal PTCP stesso e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del PGT al PTCP, ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i.
7. Qualora non già previsti nel PTCP o nel relativo parere di conformità, il Comune può disporre la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di propria competenza, che riprenda i contenuti previsti dal PTCP.

Art.80 Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio

Al fine di garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di pregio (areali, puntuali, lineari) che connotano il paesaggio agrario del territorio comunale, in conformità con quanto previsto dal PTCP, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia devono essere rispettate le seguenti attenzioni specifiche.

80.1 Aree assoggettate a specifica tutela di legge

Gli interventi di trasformazione ricadenti in tali aree (beni tutelati dal D.Lgs n.42/2004) devono uniformarsi alle prescrizioni indicate dalle norme istitutive di tali tutele.

80.2 Canali di matrice storica

1. Comprendono gli elementi della rete idrica che hanno svolto nel corso degli anni il ruolo di elemento ordinatore del sistema poderale agricolo e del modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo.
2. Al fine di preservare l'identità di tali elementi idrici ed il contesto ambientale circostante, viene individuata una fascia di salvaguardia di m 20 entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Per l'edificazione esistente all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art.81 Opere di recupero del paesaggio

1. Allo scopo di restituire alla campagna il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, anche in attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, si pone come condizione connessa al rilascio di qualsiasi

64/84

tipo di permesso per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio che un tempo caratterizzavano tutto il territorio agricolo della zona.

2. Dette piantumazioni sono soggette a progettazione esecutiva di dettaglio che comprenda la localizzazione, le specie da impiegare, le modalità di impianto e gli interventi di manutenzione previsti.
3. Le modalità di esecuzione di dette piantumazioni, la loro ubicazione e le modalità di manutenzione (irrigazione, sfalci dell'erba infestante, tutoraggio e protezione del fusto) saranno oggetto di progetto con tavola allegata al titolo edilizio. Alla richiesta di agibilità deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

Art.82 Impianti per la produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili di particolare impatto

Per l'installazione di nuovi impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili (FER) valgono le normative vigenti in materia.

Per tutti gli impianti FER dovranno essere previsti interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale adeguati, al fine di contenere l'impatto visivo e paesaggistico degli impianti sul territorio.

Art.83 Siti naturali UNESCO - Riserva della Biosfera MAB UNESCO "Po Grande"

Il 19 giugno 2019 è stata istituita ufficialmente a Parigi, nell'ambito del Programma Man and Biosphere, la Riserva MaB UNESCO "Po Grande" che comprende un'area di 2.866 km², individuata nel tratto medio del fiume Po, che attraversa 3 Regioni (Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna), 8 Province (Pavia, Lodi, Piacenza, Cremona, Parma, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo) e 83 Comuni e il Comune di San Giovanni del Dosso è ricompreso in tali comuni. L'istituzione della Riserva della Biosfera UNESCO "Po Grande" è il dovuto riconoscimento nei confronti del fiume Po da parte delle sue genti ed un solenne impegno a conservarlo nel tempo affinché possa garantire ricchezza e benessere anche alle generazioni future.

Il Comune di San Giovanni del Dosso promuove la conservazione, la difesa e la valorizzazione del suolo e la corretta utilizzazione delle acque.

CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art.84 Strade vicinali

1. Devono essere conservati e mantenuti i tracciati esistenti delle strade comunali, campestri vicinali e consorziali, garantendone la percorribilità pubblica.
2. Sono consentite limitate modificazioni ai tracciati, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, purché non derivi un danno alla rete dei percorsi ciclopeditoni di fruizione del paesaggio e vengano realizzati nuovi filari di essenze autoctone su entrambi i lati delle strade.
3. La percorribilità dei tracciati viari di cui al presente articolo è connaturata alla fruibilità sociale dell'ambiente e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopeditono ed equestre.
4. È consentita, previa specifica autorizzazione, la chiusura dei tracciati viari esistenti solo per motivi di sicurezza e per preminenti esigenze private o pubbliche, ovvero per i tratti destinati all'esclusivo accesso a fabbricati e non utilizzati ad altro scopo.

Art.85 Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto

85.1 Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale

1. Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità previste dalla pianificazione sovralocale, con particolare riferimento all' "Asse dell'Oltrepò PO.PE" la cui fascia di rispetto è riportata nella tavola dei vincoli sovraordinati (tav PG01).
2. Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte, secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.
3. Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona. Non sono comunque ammessi interventi e/o opere che possano comportare aggravii delle eventuali future indennità di esproprio.
4. Le fasce di rispetto sono prioritariamente destinate alla realizzazione di opere di mitigazione-compensazione ecologica, e vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate; le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.
5. È pure consentita l'utilizzazione a parcheggio qualora ciò non comprometta le finalità di cui sopra. È inoltre consentita la costruzione e la dislocazione di canalizzazioni ed impianti tecnologici interrati e relativi ed eventuali accessori per la gestione impiantistica.
6. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica.
7. La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, è normata dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.
8. Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dalle norme vigenti in materia; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, che potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 50 m rispetto alla strada.
9. I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PdR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

85.2 Fasce di rispetto della linea ferroviaria

1. In prossimità delle linee ferroviarie, le nuove costruzioni da realizzare al di fuori del tessuto urbano consolidato devono rispettare il limite di arretramento di m 30,00 dalla più vicina rotaia; per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna senza alterazione della sagoma del fabbricato. È ammessa altresì la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito.
2. All'interno del tessuto urbano consolidato è possibile derogare a tali limiti, previo rilascio di parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto ferroviario.

Art.86 Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico

86.1 Fascia di tutela assoluta del pozzo pubblico

La fascia di rispetto è pari a 10 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono ammesse unicamente costruzioni di servizio e opere di presa.

86.2 Fascia di rispetto del pozzo pubblico

La fascia di rispetto è pari a 200 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi, liquami, anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti o accumulo di concimi organici;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, nonché stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- inserimento e mantenimento di pozzi perdenti;
- ogni altra attività indicata dalla norma dello studio geologico del territorio comunale.

Art.87 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione della realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile e subordinati a convenzione annuale rinnovabile.
2. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.
3. È altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi, comprese le sistemazioni a verde.

Art.88 Fascia di rispetto dei depuratori

1. Nelle zone di rispetto dei depuratori non sono ammesse nuove costruzioni.
2. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

Art.89 Infrastrutture tecnologiche

1. Ai fini del presente articolo, sono considerate infrastrutture tecnologiche tutte le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti di qualsiasi genere, infissi stabilmente al suolo o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati a:
 - verifica di conformità alle norme nazionali e regionali vigenti in materia,
 - verifica di incidenza ambientale, ove prevista,
 - rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio equipollente, da assentire nel rispetto delle presenti disposizioni.
3. La realizzazione delle infrastrutture per telecomunicazioni è ammessa nel territorio comunale, nel rispetto delle seguenti distanze minime tra le installazioni:
 - Zone B 1.000 metri lineari;
 - Zone D (produttive e terziarie): 500 metri lineari;
 - Zone a servizi pubblici: ammesse in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a 10 metri da essa;
 - Zone agricole: 1.000 metri lineari, nel rispetto di eventuali pareri degli enti territoriali sovraordinati;
 - Zone a confine con Comuni limitrofi: non ammesse a distanza inferiore a 200 metri dal confine comunale.
4. In aree con classificazione mista ai sensi del PGT, deve comunque essere rispettata la distanza minima di 1.000 metri.
5. Le infrastrutture devono rispettare le seguenti distanze di rispetto:

- dai confini di proprietà (Dc): almeno 5,00 metri;
 - dal ciglio delle strade: distanza pari all'altezza dell'infrastruttura, anche in presenza di edifici interposti più bassi, salvo diverso convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale;
 - da altri edifici, manufatti o impianti: almeno 10 metri oppure, in ogni caso, una distanza non inferiore all'altezza della struttura, salvo che nelle aree destinate a servizi pubblici.
6. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque in vigore di vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la realizzazione di infrastrutture è consentita solo se compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, e subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune, che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

Art.90 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. In prossimità di elettrodotti non possono essere inseriti siti sensibili quali asili, scuole, residenze sanitarie e assistenziali.
2. All'interno delle fasce di rispetto previste dalla normativa non possono essere realizzati parchi urbani o parchi gioco per bambini.

TOTOLLO V NORME RELATIVE AI PIANI DI SETTORE

COMPONENETE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal Piano delle Regole in quanto parte integrante del PGT.

STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

Le tavole di piano recepiscono le indicazioni dello Studio del rischio idraulico in applicazione delle disposizioni del Regolamento Regionale 7/2017. Fino all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica degli interventi previsti dallo Studio.

REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

Il Comune è dotato del Regolamento di Polizia Idraulica, inerente il Reticolo Idrico Minore (RIM) consultabile presso gli uffici comunali e sul sito del Comune di San Giovanni del Dosso.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il comune è dotato del Piano di Zonizzazione acustica consultabile presso gli uffici comunali e sul sito del Comune di San Giovanni del Dosso.

APPENDICE 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Art.1 Finalità generali

I seguenti criteri sono finalizzati a fornire indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, secondo quanto indicato dalla legge urbanistica regionale n.12/2005, in recepimento della direttiva 2001/42/CE; tali criteri non riguardano la successiva fase di progettazione e realizzazione degli edifici per le quali si deve fare riferimento alla normativa specifica del Regolamento Edilizio.

Art.2 Controllo del consumo di suolo

1. Il suolo allo stato naturale deve essere considerato come una risorsa limitata e non rinnovabile nella sua qualità di ecosistema per gli organismi viventi; come tale deve essere salvaguardato tramite il contenimento delle espansioni insediative; per questo le trasformazioni urbanistiche dovrebbero interessare in via prioritaria le aree urbane dismesse o degradate, originariamente destinate ad insediamenti produttivi o ad altre funzioni non più rispondenti agli obiettivi di sviluppo sostenibile.
2. Nel caso in cui le nuove zone di espansione risultino inserite in ambiti non ancora urbanizzati, ne dovrà essere attentamente valutato il livello di naturalità, commisurando i nuovi interventi di trasformazione con la necessità di non ridurre, bensì aumentare, la capacità di rigenerazione dell'area.
3. Per questo si consiglia di verificare quanto i caratteri presenti nell'area possano essere assimilati allo stato vegetativo originario della stessa e risultino comunque scarsamente influenzati dall'attività antropica (quali ad esempio le zone umide, boschive o ripiantumate).
4. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione che dimostri che gli interventi previsti non produrranno alterazioni negative rispetto alle condizioni di naturalità presenti nei luoghi, ma possibilmente tali condizioni verranno migliorate. A tal proposito dovrà essere documentata la coerenza del progetto con le prescrizioni di compensazione ecologica.

Art.3 Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico

1. Ogni proposta di piano attuativo dovrà essere accompagnata da una relazione attestante la sostenibilità ambientale del Piano, contenente anche la valutazione dell'impatto paesistico, redatta seguendo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.
2. Ogni intervento di trasformazione dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito tramite l'inserimento di modelli insediativi compatibili con la morfologia del terreno; devono essere salvaguardate le caratteristiche esistenti prevedendo, in caso di consistenti alterazioni dello stato naturale, la realizzazione di interventi compensativi e di miglioramento.
3. L'inserimento dell'assetto viario e delle nuove costruzioni dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali, tramite l'inserimento del nuovo edificato previsto in immagini fotografiche

riprese da più punti di vista, in modo da rispettare le visuali paesaggistiche esistenti e garantire un inserimento armonico nel contesto.

4. Al fine di salvaguardare le caratteristiche delle aree di intervento devono essere controllati lo sfruttamento e le modifiche del sito, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra e l'alterazione delle pendenze e dei rilevati naturali esistenti.
5. Le aree verdi esistenti devono essere salvaguardate, con particolare attenzione per le specie vegetali di particolare valore dal punto di vista botanico ed ecologico.
6. Al fine di salvaguardare la biodiversità, il piano attuativo deve garantire la continuità delle zone verdi, in maniera da consentire la formazione di corridoi ecologici e zone umide e la connessione con le reti ecologiche esistenti.
7. Nella sistemazione degli spazi verdi si deve privilegiare l'inserimento di piante ed essenze autoctone che si adattano bene al clima e all'ecosistema esistente, pianificandone la manutenzione e l'irrigazione; va privilegiato l'uso di piante perenni, integrate da differenti specie di fiori in modo da assicurare la fioritura ciclica e costi di manutenzione inferiori.
8. Per tale scopo dovrà essere prodotto un piano del verde con indicazione delle piante e arbusti da mettere a dimora e delle essenze previste; dovrà altresì essere dimostrata la continuità dei corridoi ecologici.

Art.4 Uso razionale delle materie prime

1. Nelle trasformazioni previste devono essere ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi.
2. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione deve essere privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
3. Per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne devono essere preferibilmente utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati, quali ad esempio materiali provenienti da demolizioni controllate per la realizzazione dei sottofondi stradali.
4. Nel caso in cui siano previste operazioni di demolizione queste vanno attuate in maniera selettiva, in modo da utilizzare al massimo le possibilità di recupero e riciclo dei materiali e l'uso razionale degli scarti e dei rifiuti.
5. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, deve essere privilegiato, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'uso di materiali locali.
6. Per tale scopo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà fornire dettagliata documentazione dei materiali recuperati o riciclati che si intendono utilizzare.

Art.5 Contenimento dei consumi di acqua potabile

1. L'acqua potabile è da considerare come risorsa rara; vanno pertanto messi in atto tutti i provvedimenti che consentano di limitarne al massimo i consumi, sia in fase di realizzazione delle opere sia in fase di utilizzazione degli edifici.

2. Durante la realizzazione delle opere vanno messi in atto accorgimenti finalizzati a ridurre il consumo di acqua potabile, ricorrendo il più possibile all'uso di acqua riciclata (tramite ad es. la raccolta e il riutilizzo dell'acqua piovana) e controllando la qualità delle reflue risultanti dalle diverse lavorazioni.
3. Compatibilmente con le prescrizioni del regolamento d'igiene, l'acqua piovana proveniente dai tetti dei fabbricati deve essere raccolta in cisterne di accumulo e utilizzata per reintegrare il fabbisogno degli sciacquoni degli apparecchi igienici e delle lavatrici, per l'irrigazione dei giardini e per il lavaggio delle auto.
4. L'acqua piovana proveniente dalle strade interne di distribuzione deve essere preferibilmente incanalata al livello del terreno e convogliata, ove le condizioni idrogeologiche del terreno lo consentano, verso bacini di raccolta inseriti a livello paesaggistico nelle aree verdi, e attrezzati con impianti di ingegneria naturalistica quali ad esempio la fitodepurazione; le acque provenienti da superfici con elevato traffico dovranno essere preventivamente purificate tramite separatori lamellari per oli o particelle.
5. Dovrà pertanto essere indicata la localizzazione dei bacini di raccolta delle acque piovane calcolati secondo le vigenti leggi sull'Invarianza idraulica.

Art.6 Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare

1. Al fine di garantire il ravvenamento delle falde acquifere e contemporaneamente ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali, o verso i sistemi di raccolta artificiali, deve essere limitata al massimo l'impermeabilizzazione dei terreni, mettendo in atto tutti i possibili accorgimenti che consentano di aumentare le capacità di infiltrazione naturale a livello del terreno.
2. Tra i possibili strumenti di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzata anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria grazie ai fenomeni di evaporazione ed evapotraspirazione prodotti dalle zone verdi rientrano:
 - i sistemi di infiltrazione e smaltimento in superficie;
 - le tecnologie per il verde pensile;
 - le tecnologie di ingegneria naturalistica;
 - le tradizionali sistemazioni a verde.
3. Dovrà pertanto essere allegata idonea dimostrazione grafica che individui le zone non impermeabilizzate, completa dei calcoli relativi alla percentuale raggiunta, integrando con idonea documentazione dei sistemi migliorativi introdotti. I dati derivanti saranno utilizzati per la quantificazione degli interventi di compensazione ecologica.
4. Al fine di non sovraccaricare i sistemi di depurazione esistenti devono essere messi in atto accorgimenti che consentano di ridurre il volume delle acque reflue da depurare, verificando in particolare la possibilità di utilizzare sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto.
5. Al fine di garantire condizioni di buona qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area di intervento, deve essere comunque previsto lo smaltimento separato delle acque superficiali potenzialmente inquinate.

6. In particolare, le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi possono essere smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi; analoghi sistemi dovranno essere adottati per gli spazi eventualmente destinati al lavaggio degli autoveicoli.

Art.7 Contenimento dei consumi energetici

1. Per consentire di utilizzare al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, deve essere attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva.
2. Deve essere di conseguenza privilegiato, nei nuovi edifici, un orientamento che possa favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.
3. Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica devono inoltre essere progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; per tale scopo è obbligatorio prevedere, nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria:
 - l'uso di lampade ad alta efficienza;
 - dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.
4. Tali dispositivi dovranno essere inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art.8 Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

1. L'inserimento di nuovi insediamenti deve garantire condizioni accettabili della qualità dell'aria esterna, garantendo concentrazioni di sostanze inquinanti rientranti entro i limiti di legge; essi devono essere adeguatamente protetti rispetto a possibili fonti di inquinamento precedentemente localizzate (insediamenti produttivi, strade ad alto scorrimento).
2. Poiché il traffico veicolare rappresenta una delle principali fonti di inquinamento dell'aria, è necessario prevederne la massima riduzione all'interno delle aree residenziali tramite un'accurata localizzazione delle aree di sosta e parcheggio, che dovrebbero essere tenute ai margini dell'insediamento, privilegiando la circolazione ciclopedonale e garantendo la piena accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico.
3. Lungo le strade veicolari interne deve essere previsto l'inserimento di adeguati sistemi di riduzione della velocità al fine di contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, garantendo maggiore sicurezza ai percorsi pedonali e ciclabili; per le strade di maggior traffico devono essere utilizzati materiali di pavimentazione in grado di assorbire le principali sostanze inquinanti.
4. In particolare, deve essere opportunamente verificata la collocazione delle aree destinate all'uso pubblico, in modo che risultino facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta da parte di tutti i residenti del nuovo insediamento, garantendo idonee condizioni dell'aria per le aree scoperte destinate ad usi ricreativi o utilizzabili come spazi esterni fruibili.

5. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione sui sistemi di rallentamento del traffico previsti e sulla localizzazione degli spazi aperti rispetto alle principali fonti di inquinamento.
6. Considerando la capacità della vegetazione arborea di mitigare gli sbalzi termici e aumentare l'assorbimento di gas nocivi, oltre che contribuire all'abbattimento delle micropolveri, i nuovi insediamenti devono essere opportunamente attrezzati con alberi ad alto e medio fusto, da inserire sia negli spazi scoperti d'uso privato, sia ai bordi delle strade e nelle zone destinate all'uso pubblico.
7. Al fine di ridurre il carico del trasporto dal luogo di produzione alla messa in opera deve in ogni caso essere privilegiato l'uso di materiali locali.

Art.9 Controllo dell'inquinamento acustico

1. In fase di impostazione del piano attuativo vanno individuate le possibili sorgenti di rumore esterne al sito (rete viaria ad alto traffico veicolare, linee ferroviarie, impianti, attività produttive).
2. Le aree perimetrali del sito devono essere utilizzate come zone di protezione dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno, creando eventualmente rimodellamenti morfologici del costruito a ridosso delle aree critiche.
3. In particolare, gli edifici destinati agli usi residenziali e a funzioni che necessitano di maggiore protezione acustica devono risultare convenientemente schermati rispetto alle fonti di rumore, mentre possono essere utilizzate come elementi schermanti funzioni non residenziali (commerciali e terziarie).
4. Possono essere previste, in caso di necessità, barriere artificiali e/o schermature vegetali composte con specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore, valutandone attentamente la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni, forma e velocità di accrescimento.
5. Lungo le strade di maggior traffico devono essere inserite idonee misure di mitigazione della velocità e delle emissioni sonore.
Gli spazi esterni destinati agli usi ricreativi, al fine di evitare l'interferenza con i rumori prodotti dal traffico veicolare, devono essere collocati a idonee distanze rispetto alle sedi viarie accessibili agli autoveicoli.
6. Dovrà essere quindi prodotta idonea documentazione che dimostri le valutazioni sul clima acustico effettuate e gli eventuali provvedimenti assunti per proteggere dal rumore gli spazi sensibili.

Art.10 Controllo dell'inquinamento luminoso

1. Nei nuovi insediamenti è necessario limitare al massimo l'inquinamento luminoso e quello ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e per inquinamento ottico qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.
2. Per questo si raccomanda di:

- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e controllare in particolare che l'illuminazione non risulti orientata al di sopra della linea dell'orizzonte;
- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto;
- posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati;
- prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
- privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne, di edifici e monumenti, verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminanti.

Art.11 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza

1. Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) i nuovi insediamenti devono essere posti a distanze di sicurezza, misurate su entrambi i lati della proiezione a terra delle linee aeree dalle linee aeree ad alta e media tensione, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente.
2. Nel caso in cui le aree di intervento dovessero essere attraversate da linee elettriche ad alta e media tensione è prescritto l'uso di cavi interrati, il cui tracciato deve essere comunque segnalato e non risultare adiacente agli edifici.

Art.12 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza

1. Al fine di ridurre al minimo il livello di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (100 KHz - 300 Ghz) è necessario mantenere distanze di sicurezza dalle antenne emittenti per le tele -radiocomunicazioni (antenne TV, radiofoniche, stazioni radio base per la telefonia cellulare) in modo da garantire livelli di esposizione inferiori agli standard di sicurezza (6 V/m)
2. Deve pertanto essere verificato nei siti destinati all'edificazione il livello di campo elettromagnetico ad alta frequenza presente in modo da collocare le nuove costruzioni in aree in cui siano presenti livelli di campo non critici.
3. Nel caso in cui siano previsti nuovi impianti emittenti all'interno del sito, dovrà essere simulato, in base ai dati tecnici delle antenne che si intendono installare, il livello di campo da queste generato, determinando per ogni antenna emittente una zona di rispetto.
4. I livelli di campo elettromagnetico stimati devono inoltre tenere in considerazione i contributi di sorgenti eventualmente presenti al di fuori del sito di progetto.
5. Dovrà pertanto essere opportunamente evidenziata la localizzazione delle nuove stazioni emittenti allegando idonea documentazione fornita dai gestori sull'intensità dei campi elettromagnetici prodotti.

APPENDICE 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI

1. In coerenza con i "criteri di sostenibilità" precedentemente esposti, sono stati individuati 38 requisiti raggruppati in 9 classi di requisiti, raggruppati nella seguente tabella.
2. La valutazione dei piani viene effettuata sulla base degli elaborati tecnici contenuti nel piano, ove devono essere esaurientemente documentate e esplicitate le misure adottate a fronte dei requisiti di sostenibilità che si intendono soddisfare.
3. La proposta di piano attuativo in esame non viene considerata ammissibile se non risponde positivamente ad almeno 7 requisiti.

Tabella 1

	Requisiti di sostenibilità	SI/1	NO/0
1	Contenimento del consumo di suolo		
1.1	Destinazione di oltre il 5% della superficie territoriale dell'area di progetto a interventi di compensazione ecologica, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.2	Incremento di oltre il 5% della quantità di standard richiesta, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.3	Utilizzazione completa e razionale della capacità insediativa prevista nel piano		
1.4	Riduzione della superficie destinata al traffico autoveicolare a meno del 10% della superficie territoriale		
1.5	Miglioramento di oltre il 10% del rapporto di impermeabilizzazione previsto dalla normativa con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione.		
2	Tutela del patrimonio storico, ambientale, paesaggistico		
2.1	Previsione di condizioni/interventi migliorativi rispetto alle soglie minime e/o agli interventi di mitigazione derivanti dalla valutazione di impatto paesistico del piano		
2.2	Progettazione e realizzazione di interventi di mantenimento e valorizzazione dei corpi idrici superficiali eventualmente esistenti o ai margini dell'area di progetto		
2.3	Progettazione e realizzazione degli spazi pubblici e privati destinati a verde in modo da inserirsi organicamente nell'ambito territoriale interessato dall'area di progetto		
2.4	Valorizzazione degli eventuali manufatti esistenti di pregio storico o ambientale come elementi caratterizzanti del nuovo insediamento		
3	Uso razionale dei materiali e delle materie prime		
3.1	Utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione		
3.2	Impegno alla utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione degli edifici privati e pubblici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.3	Utilizzo di materiali di produzione locale nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella costruzione degli edifici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		

	Requisiti di sostenibilità	SI/1	NO/0
3.4	Presenza di un progetto di ottimizzazione per le operazioni di movimenti di terra ed inerti finalizzato a minimizzare l'impatto dei cantieri sull'area di progetto ed al contorno		
4	Contenimento e controllo dell'uso della risorsa acqua		
4.1	Adozione di sistemi di depurazione delle acque reflue che non richiedano conferimento alle fognature		
4.2	Adozione di strategie e misure specifiche finalizzate al contenimento del consumo di acqua potabile anche tramite il recupero e l'utilizzazione delle acque piovane per usi ammessi		
5	Contenimento e controllo dei consumi energetici		
5.1	Riduzione di oltre il 10% delle dispersioni termiche di tutti gli edifici previsti rispetto ai limiti massimi ammessi con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
5.2	Adozione di impianti di produzione di energia centralizzati preferibilmente da fonti rinnovabili		
5.3	Dotazione dell'impianto di illuminazione pubblica nelle sole aree ove è richiesta		
5.4	Adozione di sistemi di riduzione dei consumi elettrici dell'impianto di illuminazione pubblica		
6	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento atmosferico		
6.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento atmosferico		
6.2	Adeguate dotazione di aree esclusivamente pedonali e di percorsi ciclabili in sede propria		
6.3	Massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area di progetto, con adozione di misure di riduzione della velocità		
6.4	Adozione di misure di protezione e mitigazione rispetto a eventuali fonti di inquinamento esterne all'area di progetto		
7	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento acustico		
7.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento acustico		
7.2	Adozione di misure di mitigazione dell'inquinamento acustico causato da fonti esterne all'area di progetto		
7.3	Il piano prevede l'incremento dei collegamenti con aree dotate di servizi		
7.4	Miglioramento complessivo del clima acustico rispetto ai limiti acustici di zona		
8	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico		
8.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento luminoso		
8.2	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento elettromagnetico		
9	Qualità insediativa delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie		
9.1	Studio planivolumetrico vincolante predisposto al fine di ottimizzare l'apporto solare passivo per almeno il 70% degli edifici previsti dal piano		
9.2	Realizzazione di "tetti verdi" per oltre il 20% delle coperture previste, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
9.3	Adozione, anche in fase di progetto, di misure di controllo microclimatico degli spazi pubblici aperti		
9.4	Localizzazione e attrezzatura degli spazi verdi pubblici e privati finalizzata alla realizzazione di un sistema verde continuo che favorisca la biodiversità		

APPENDICE 3 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018, n° XI/965, estratto dal BURL Serie ordinaria n° 44, del 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sport superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

APPENDICE 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Gruppo funzionale 1 - Residenziale

Gf 1 Residenza	Abitazioni. Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
---------------------------------	---

Gruppo funzionale 2 - Turistico ricettivo

Gf 2 Turistico ricettiva	Attività ricettive. Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi (LR 27/2015). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come il bar, la ristorazione, la convegnistica e simili.
---	--

Gruppo funzionale 3 - Produttivo e direzionale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

3a Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale

3b Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi

Gf 3a Attività produttive	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale più oltre meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli uffici e i laboratori di ricerca; - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale. Dette superfici saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
--	--

Gf 3a.1	Attività industriali e artigianali: Attività manifatturiere di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
----------------	--

Gf 3a.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto. Comprende attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
----------------	--

Gf 3a.3	Logistica. Comprende le attività specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3a.4	Attività artigianale di servizio Comprende le attività svolte da imprese artigiane come definite dalla vigente legislazione, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Non sono comprese nel presente sottogruppo funzionale le attività di produzione seriale nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste se localizzate in zone prevalentemente residenziali.
Gf.3a.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione Comprende le attività come tali definite dalla legislazione vigente, D.Lgs. 114/98 all'art. 4 comma 1 lett. a comportanti l'utilizzo di SL $\leq$ 250 mq..
Gf.3a.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione Attività come tali definite dalla legislazione vigente, D.Lgs. 114/98 all'art. 4 comma 1 lett. A, comportanti l'utilizzo di SL $>$ 250 mq.
Gf 3a.7	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3b Attività direzionali e terziarie	Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi Comprende le attività di produzione di servizi direzionali, terziari, sportivi, destinati alla cultura e al tempo libero. Le attività terziarie sono classificate nei sottogruppi di seguito elencati in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3b.1	Piccole attività terziarie Attività svolte in unità immobiliari aventi SL $\leq$ 250 mq.
Gf 3b.2	Medie Attività terziarie Attività svolte in unità immobiliari aventi SL $>$ 250 e $\leq$ 500 mq.
Gf 3b.3	Grandi attività terziarie Attività svolte in unità immobiliari aventi SL $>$ 500 mq.

Gruppo funzionale 4 - Commerciale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

4a Commercio al dettaglio di beni e servizi

4b Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

Gf 4a Attività commerciali	Commercio al dettaglio di beni e servizi Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. In base alla Superficie di Vendita SV gli esercizi commerciali si articolano per classi dimensionali nei successivi sottogruppi da Gf 4a.1 a Gf 4a.5. Le medie strutture di vendita vengono ripartite in classi dimensionali correlate alle particolarità delle condizioni urbane.
Gf 4a.1	Esercizi commerciali di vicinato (EV) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita (SV) inferiore o uguale a mq 150.
Gf 4a.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS 1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 400.
Gf 4a.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4a.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS 3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4a.5	Grandi Strutture di vendita (GSV) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita (SV) superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4b Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Rientrano in questo Gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari; - locali di intrattenimento e svago: teatri, cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; - sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 4b.1	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≤ mq 250 (PE 1)

Gf 4b.2	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL> mq 250 (PE 2)
---------	--

Gf 4b.3	Locali di intrattenimento e svago (PE 3)
---------	--

Gf 4b.4	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito (PE 4)
---------	--

Gruppo funzionale 5 - Rurale

Gf 5 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
---------------------	---

Gruppo funzionale 6 - Servizi

Gf 6 Servizi	Attività di servizio Attività pubbliche e/o private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo, sportivo, etc
-----------------	---