

Piano di
Governo del
Territorio

PGT₂₂

PR PIANO DELLE REGOLE



Comune di
Roverbella

IL SINDACO
Maffia Cortesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandra Madella

IL SEGRETARIO
Paolo Coppola

AREA TECNICA
Fabio Maestrelli
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Studio Polaris STP s.r.l.
Ugo Bernini
Luigi Moriggi

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti
Kinga Kolaczko
Marco Maffezzoli
Elena Padovani
Matteo Rodella
Ekaterina Solomatin
Sergio Toller
Carola Tosoni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle osservazioni

PR
03

SCALA:

DATA:
AGG:

DICEMBRE 2023
OTTOBRE 2024

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.
n°..... del

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.
n°..... del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n°..... del

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 1 – Finalità e contenuto.....	5
Art. 2 – Oggetto ed efficacia	5
Art. 3 – Adeguamento alla normativa vigente e rinvio ad altre disposizioni	6
Art. 4 – Elaborati costituenti il Piano delle Regole.....	6
Art. 5 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	7
Capo II – PRINCIPI GENERALI	8
Art. 6 – Condizioni generali per l’edificabilità dei suoli.....	8
Art. 7 – Disciplina delle destinazioni d’uso.....	9
Art. 8 – Mutamenti di destinazioni d’uso.....	18
Art. 9 – Definizione dei tipi di intervento.....	19
Art. 10 – Distanze	19
Art. 11 – Attuazione del Piano	22
Art. 12 – Piani Attuativi	23
Art. 13 – Aree di pertinenza	24
Art. 14 – Trasferimento dei diritti edificatori	25
Art. 15 – Relazioni normative con il Documento di Piano	25
Capo III – NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	27
Art. 16 – Disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	27
Art. 17 – Disciplina di recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti	27
Art. 18 – Eliminazione delle barriere architettoniche	27
Art. 19 – Parcheggi pertinenziali	28
Art. 20 – Modalità di realizzazione di parcheggi e posti auto pertinenziali	29
Art. 21 – Spazi e depositi per le biciclette	29
Art. 22 – Valorizzazione degli immobili vincolati e di pregio e degli interventi nel loro intorno	29
Art. 23 – Compensazione e perequazione urbanistica	30
Art. 24 – Disciplina di incentivazione	31
Art. 25 – Edilizia ecosostenibile.....	32
Art. 26 – Qualità degli interventi.....	32

Titolo II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO	34
Capo I – DIVISIONE IN AMBITI	34
Art. 27 – Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti	34
Capo II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	35
Art. 28 – Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale	35
Art. 29 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali a bassa densità - “R.Bd.” ..	40
Art. 30 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali a media densità - “R.Md.”	43
Art. 31 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali ad alta densità – “R.Ad.” ..	45
Art. 32 – Tessuto Urbano Consolidato – Zone a verde privato – “Vp”	47
Art. 33 – Tessuto Urbano Consolidato – Ambito delle attività produttive - “DP”	49
Art. 34 – Tessuto Urbano Consolidato – Ambito delle attività non produttive ricettive “DR”, terziarie “DT” e commerciali “DC”	53
Art. 35 – Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti delle attività miste – “DM”	56
Capo III – CITTA’ CONSOLIDATA. AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DI COMPLETAMENTO	58
Art. 36 – Ambiti di rigenerazione urbana – “ARU”	58
Art. 37 – Ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – “ACR” e per attività economiche – “ACE”	61
Capo IV – AMBITI DESTINATI ALL’AGRICOLTURA	62
Art. 38 – Aree destinate all’attività agricola – “E”	62
Art. 39 – Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva – “E1”	69
Art. 40 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo – “E2”	73
Art. 41 – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – “E3”	74
Art. 42 – Insediamenti produttivi connessi all’attività agricola in contesto agricolo – “E4”	75
Art. 43 – Ambiti agricoli per attività sportive, ricreative e per il tempo libero – E5	78
Art. 44 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli	79
Capo V – AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA’ E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	81
Art. 45 – Aree destinate alla mobilità	81
Art. 46 – Aree per l’insediamento di distributori di carburante	87
Art. 47 – Percorsi ciclopeditoni.....	88
Art. 48 – Aree per infrastrutture tecnologiche	89
Capo VI – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	90
Art. 49 – Aree non soggette a trasformazione	90
Titolo III – ZONE A VINCOLO SPECIALE	91

Capo I – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA’	91
Art. 50 – Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità cimiteriale, stradale e ferroviaria	91
Art. 51 – Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi	93
Art. 52 – Corsi d’acqua e fontanili	95
Art. 53 – Tutela del reticolo idrico privato	95
Art. 54 – Zone di rispetto da impianti e reti tecnologiche	96
Art. 55 – Ambiti soggetti a rischio archeologico	98
Capo II – INDICAZIONI E TUTELE PER AMBITI SPECIALI	99
Art. 56 – Fattibilità geologica delle azioni di Piano	99
Art. 57 – Valutazione del rischio idraulico	99
Art. 58 – Reticolo idrico comunale.....	100
Art. 59 – Siti contaminati o potenzialmente contaminati.....	101
Art. 60 – Aree e siti bonificati.....	101
Art. 61 – Giacimenti di materiali per l’escavazione.....	102
Art. 62 – Ambiti territoriali estrattivi e ambiti di cava cessate	102
Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE	104
Art. 63 – Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio	104
Art. 64 – Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e norme di riferimento.....	104
Art. 65 – Componente paesistica del PGT – Piano del Paesaggio Comunale.....	106
Art. 66 – Sensibilità dei luoghi e classificazione del territorio comunale	106
Art. 67 – Rete Ecologica Comunale	107
Art. 68 – Ambiti e zone soggetti a vincolo e tutela	107
Art. 69 – Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio.....	109
Art. 70 – Paesaggio urbano	110
Art. 71 – Obiettivi di qualità paesistica degli interventi.....	111
Art. 72 – Indirizzi ed indicazioni per la tutela ambientale, paesistica e naturale del territorio.....	112
Art. 73 – Tutela e sviluppo del verde	113
Art. 74 – Tutela dei corsi d’acqua.....	116
Art. 75 – Zone umide e/o laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare.....	118
Titolo V – DISPOSIZIONI PER ATTIVITA’ SPECIFICHE	119
Capo I – NORME SULLE ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	119
Art. 76 – Ambito di applicazione	119

Art. 77 – Definizione e computo della superficie di vendita e superficie di servizio	122
Art. 78 – Categorie e tipologie delle strutture commerciali	123
Art. 79 – Insediabilità delle attività commerciali	126
Art. 80 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	128
Art. 81 – Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	128
Art. 82 – Aree per servizi pubblico e di uso pubblico e loro monetizzazione	131
Capo II – NORME PER ATTIVITA' PARTICOLARI	132
Art. 83 – Norme per particolari attività.....	132
Art. 84 – Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	133
Art. 85 – Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	134
Titolo VI – NORME TRANSITORIE E FINALI	135
Art. 86 – Efficacia dei titoli abilitativi	135
Art. 87 – Titoli abilitativi previgenti.....	135
Art. 88 – Interventi ammissibili negli ambiti funzionali interessati da piano attuativo.....	135
Art. 89 – Edifici in contrasto con le norme del PGT	136
Art. 90 – Deroghe	136

APPENDICI:

APPENDICE A – CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE INTERNI ED ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

APPENDICE B – ~~CRITERI~~ INDIRIZZI PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE INTERNI ED ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, NONCHE' ~~DI INDIRIZZO~~ PER LE ZONE ~~AGRICOLE E~~ DI TUTELA

APPENDICE C – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, LE ATTREZZATURE E IMPIANTI A SERVIZIO DEGLI STESSI, NONCHE' PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

NB in rosso sono evidenziate le modifiche a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni e del parere degli enti

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 – Finalità e contenuto

1. Il Piano delle Regole governa, sulla base della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e nel rispetto dei principi di autonomia sanciti dalla Costituzione, l'assetto e le trasformazioni del territorio comunale non altrimenti disciplinati dal Documento di Piano, in relazione alle esigenze di vita dell'intera collettività.
2. Il Piano delle Regole individua e disciplina:
 - a) gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato del territorio comunale;
 - b) gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
 - c) i vincoli per la difesa del suolo e quelli di carattere amministrativo;
 - d) le aree destinate all'agricoltura e recepisce la disciplina delle aree agricole individuate dal PTCP;
 - e) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione, in attuazione ai criteri di adeguamento e agli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale;
 - f) le aree destinate allo svolgimento delle attività commerciali e quelle per lo svolgimento di attività particolari;
 - g) le aree non soggette a trasformazione.
3. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.
4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

Art. 2 – Oggetto ed efficacia

1. Il Piano delle Regole (PR), unitamente al Documento di Piano (DP) e al Piano dei Servizi (PS), costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT). Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT.
2. Le disposizioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il PR non ha termini di validità, ed è sempre modificabile, tramite variante o atto equipollente, approvato secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
4. Ogni attività comportante modificazione urbanistica ed edilizia non altrimenti disciplinata dal DP e dal PS, è disciplinata dalle presenti norme, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, se prevalenti o più restrittive e, quando non in contrasto, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e negli altri Regolamenti Comunali.
5. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
 - a) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - b) fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

6. In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle di Regolamenti Comunali, prevalgono queste ultime.
7. Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato. L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla Legge 3/11/1952 n° 1902, Legge 5/7/1966 n° 517, Legge 6/8/1967 n° 765 e Legge 1/6/1971 n° 291.
8. A seguito dell'entrata in vigore del PR gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, decadono integralmente.

Art. 3 – Adeguamento alla normativa vigente e rinvio ad altre disposizioni

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme derivano dalla attuale normativa statale e regionale in materia. L'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del PR in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.
2. Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del PR avvenga attraverso una variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono in vigore, ancorchè superate, fino all'approvazione della variante di adeguamento.
3. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alla legislazione statale, regionale e alle disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 4 – Elaborati costituenti il Piano delle Regole

1. Il PR è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella L.R. n° 12/2005 e s.m.i. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione del PGT sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.
2. Il PR si compone degli elaborati, delle tavole e dei fascicoli qui elencati:
 - PR01 – Relazione illustrativa
Quadro Conoscitivo (elaborati ricognitivi)
 - PR02.1 – Schede di analisi e di intervento edifici del Nucleo di Antica Formazione
 - PR02.2 – Analisi dei caratteri e delle funzioni degli edifici del Nucleo di Antica Formazione
 - PR02.3 – Schede di analisi e di intervento edifici e nuclei di interesse storico-architettonico
 - PR02.4 – Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita (PGT2013)
 - PR02.5 – Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato (PGT2013)
 - Quadro progettuale (elaborati prescrittivi)
 - PR03 – Norme Tecniche di Attuazione
 - PR04 – Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento
 - PR05.a - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbani. Nord (scala 1:5.000)
 - PR05.b - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori urbani. Centro (scala 1:5.000)
 - PR05.c - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori urbani. Sud (scala 1:5.000)
 - PR06.a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Roverbella (scala 1:2.000)
 - PR06.b – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Belvedere e Malavicina (scala 1:2.000)

- PR06.c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitati di Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole (scala 1:2.000)
- PR07.a – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti nel Nucleo di Antica Formazione (scala 1:1.000)
- PR07.b – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione Mantovano (scala 1:1.000)
- PR07.c – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Canedole (scala 1:1.000)
- PR07.b – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Roverbella, Pellaloco e Belvedere/Malavicina (scala 1:1.000)
- PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest e Settore Est (scala 1:10.000)
- PR09.a/b – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Ovest e Settore Est (scala 1:10.000)

Verifica del Consumo di suolo

- PR10.1 – Relazione
 - PR10.2 – Carta del Consumo di suolo PGT2013 (AT al 04 dicembre 2014)
 - PR10.3 – Carta della qualità dei suoli liberi
 - PR10.4 – Carta del Consumo di suolo PGT2022.
3. E' indifferente, ai fini della conformità delle tavole, che queste siano riprodotte in veste grafica a colori e b/n.
 4. Gli elaborati prescrittivi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
 5. Gli elaborati conoscitivi e ricognitivi rappresentano documenti di supporto alla ricerca di qualità nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi nelle zone urbane consolidate del territorio comunale.
 6. Il Piano delle Regole è corredato dall'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della normativa vigente, dal Reticolo Idrico Minore e Documento di Polizia Idraulica, dal documento semplificato di valutazione del rischio idraulico comunale redatto ai sensi della normativa vigente, che ne costituiscono parte integrante.

Art. 5 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, *"Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380"*, a cui si rimanda per una consultazione.
2. Le singole definizioni sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.
3. Ai fini del calcolo del Volume urbanistico – Vu, l'Altezza urbanistica – Au convenzionale, è fissata in m 3,00, da utilizzare per le verifiche edificatorie, per la determinazione dei contributi di concessione riferiti alla residenza e per la determinazione della quantità di parcheggi privati, riferita a tutte le destinazioni.

Capo II – PRINCIPI GENERALI**Art. 6 – Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli**

1. Negli ambiti edificabili del Tessuto Urbano Consolidato l'acquisizione dei titoli edilizi per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, nonché l'approvazione di Piani Attuativi, è subordinata, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi di distribuzione di acqua, gas, elettricità e di quelle viabilistiche e di accessibilità veicolare e pedonale.
2. Le aree e le opere di urbanizzazione non direttamente reperite dal privato potranno essere monetizzate al fine del loro reperimento da parte del Comune nel contesto dei propri programmi di intervento per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi. In tal caso dovranno comunque essere garantite la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali prima dell'agibilità degli edifici.
3. L'attuazione del PGT dovrà promuovere, sia con il rilascio o l'acquisizione di titoli edilizi e l'approvazione di Piani Attuativi, che con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei bilanci comunali, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi a carattere urbano e sovracomunale.
4. Grave insufficienza urbanizzativa. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, gli interventi edilizi ed urbanistici sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato. In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del tessuto urbano consolidato), l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
 - a) acquedotto
 - b) fognatura
 - c) rete energia elettrica
 - d) rete del gas
 - e) rete stradale: s'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,0 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti al Nucleo di Antica Formazione.Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante ad eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni di adeguamento.
5. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione di interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura, ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione, secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152.

6. Quanto ai contenuti dei precedenti commi è da intendersi prescrittivo, salvo dimostrata impossibilità ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

Art. 7 – Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale. Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio), complementari e non ammesse.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione e delle aree per servizi pubblici di cui alle norme del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui al Titolo V, Capo I delle presenti norme.
3. Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali, nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.
4. Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo edilizio o per ottenere l'approvazione del piano attuativo, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso, suddivise tra principale, complementare, accessoria o compatibile (ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola), per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proponente deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo e all'attivazione di specifica procedura di cambio d'uso con verifica delle dotazioni urbanistiche (parcheggi, verde, ...) necessarie a sostenere i nuovi usi, come indicato all'articolo successivo.
5. Qualora nelle norme venga indicata la sola categoria di destinazione d'uso, il riferimento si intende esteso a tutte le destinazioni comprese in quella stessa categoria, secondo l'elenco di cui al comma successivo.
6. Nel Piano delle Regole le destinazioni d'uso sono articolate in "categorie" funzionali ed in singoli usi (o destinazioni d'uso), come di seguito indicate. L'elenco delle destinazioni che segue è esemplificativo e non esaustivo in merito alla descrizione dei caratteri delle singole definizioni.

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Definizione</i>
Uso Residenziale UR	Abitazioni UR/1	Abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica, pertinenze e spazi comuni inseriti negli edifici residenziali quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricovero attrezzi, ecc.) e le attrezzature di pertinenza delle stesse (piscine private, gazebo, ecc.). Sono compresi bed & breakfast e le attività professionali, limitate al lavoro autonomo e individuate annesse all'abitazione, purché residenza del titolare dell'attività. Sono escluse da questa destinazione d'uso le strutture ricettive, le residenze temporanee e assimilabili.
	Abitazioni agricole recuperate ad uso civile UR/2	Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più a servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso UP/1 – Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente UR/1.
Uso Primario UP	Abitazioni agricole UP/1	Sono le abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale, come normato dall'art. 59 e successivi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e leggi nazionali in materia. Si tratta di abitazioni al servizio dei soggetti singoli o associati previsti dalla normativa regionale vigente, quali: imprenditori agricoli regolarmente iscritti all'albo regionale e/o titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per le sole abitazioni dei salariati agricoli. Per abitazione agricola si intende oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi e le attrezzature accessorie al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse, ecc. Sono comprese le strutture per l'ospitalità turistica quali bed & breakfast e spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche.
	Fabbricati di servizio UP/2	Si intendono con questa voce gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale. Si tratta prevalentemente di: a) Impianti produttivi aziendali e interaziendali agro-alimentari, comprendente strutture di prima lavorazione, raccolta, trasformazione, conservazione, vendita al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti delle aziende singole o associate anche in forma cooperativa, quali caseifici, cantine vinicole, centri ortofrutticoli, frigoriferi, ecc, nonché le relative strutture complementari ed accessorie; b) depositi di prodotti aziendali; c) depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie); d) ricoveri per allevamenti di animali domestici; e) locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole; f) strutture per l'ospitalità turistica quali maneggi, attrezzature per il ristoro e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari, spazi per il gioco e

l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche.,

	Allevamenti aziendali UP/3	Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
	Colture aziendali in serra UP/4	Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi o vetro; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.
Uso Secondario US	Industria e artigianato US/1	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità produttive: depositi e magazzini a servizio, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, depuratori delle acque e dei fumi, infermerie, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive, spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, locali per la formazione del personale, nursery e, per ogni unità produttiva con superficie lorda superiore a 500 mq, abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con superficie lorda non superiore a 150 mq (UR/1). Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle unità produttive alle quali appartengono, ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più unità produttive e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.
	Artigianato di servizio US/2	Attività artigianale di servizio alla casa, alla persona ed alle imprese che in genere non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (imprese di pulizia, centri di assistenza e riparazione di macchine e elettrodomestici, restauratore, calzolaio, falegname, sartoria, panetteria, artigianato artistico, officina di riparazione, gommista, fabbro, etc.) Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità artigianali: depositi e magazzini, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali infermeria, depuratori delle acque e dei fumi, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive.
	Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla

US/3	conduzione del fondo o non avvengano in zona agricola.
Depositi a cielo aperto e Magazzini US/4	Si intendono gli spazi destinati a deposito, stoccaggio e magazzinaggio di merci non al servizio dell'attività insediata nell'ambito, di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (roulottes, autoveicoli nuovi e usati, macchine agricole, materiali edili, ecc.). Questo uso comprende, oltre agli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi.
Attività di rottamazione US/5	Attività varie di rottamazione
Attività estrattiva US/6	Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.
Impianti idroelettrici a produzione di energia US/7	Sono costituiti da edifici con relative pertinenze e tutti gli elementi atti allo svolgimento dell'attività principale.
Attività Logistica US/8	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci e prodotti, intesa come attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – da spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due destinazioni d'uso. Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. Tale destinazione si articola in due sottoclassi in relazione alla tipologia di flusso di utenze correlate al magazzino, comportanti, in genere, un differente carico urbanistico qualora sia: US/8a: prevalentemente strumentale all'esercizio di attività produttiva; US/8b: prevalentemente strumentale all'esercizio di attività commerciale.
Attività insalubri di prima e seconda classe US/9	Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso. Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (DM del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti: - US/9a – 1^a classe: comprende quelle che devono essere isolate

nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;

- US/9b – 2^a classe: comprende quelle che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato. Un'industria che sia iscritta nella prima classe, può essere ammessa nell'abitato qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

Si tratta di attività classificate inquinanti/pericolose soggette a A.I.A./V.I.A. Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n° 334 (Direttiva 96/82/CE) e le attività inquinanti di cui al D.Lgs. 4 agosto 1999, n° 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n° 377 e s.m.i. e L.R. n°20/1999.

Uso Terziario UT	Attività direzionali UT/1	Attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere. Vi rientrano le sedi principali e locali di enti e associazioni, di gruppi bancari, finanziari, assicurativi nonché gli uffici amministrativi centrali e decentrati di società e gruppi industriali, commerciali, oltre agli spazi di servizio. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, laboratori, spazi espositivi, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, nursery e, per ogni unità terziaria con superficie lorda superiore a 300 mq, un'abitazione del custode ed una del proprietario con superficie lorda non superiore a 150 mq. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.
	Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca UT/2	Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Vi rientrano gli studi professionali singoli e associati, le sedi di società di professionisti, i centri di ricerca e sperimentazione, i laboratori di analisi, i centri di collocamento al lavoro, i centri di assistenza fiscale, le delegazioni sindacali, le sedi di società di mutua assistenza, le agenzie (bancarie, assicurative, turistiche, pubblicitarie, immobiliari, etc.). Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, spazi espositivi, sale di conferenza ad uso esclusivo delle funzioni insediate.
Uso Turistico – Alberghiero UTA	Attrezzature ricettive UTA/1	Attività finalizzate all'esercizio professionale dell'ospitalità che si svolgono in complessi unitari dotati di servizi comuni, quali mense, ristoranti, sale di soggiorno, locali di studio e intrattenimento, uffici amministrativi, lavanderie, locali per il benessere fisico, palestre, piscine, spogliatoi e locali per il personale etc. Vi rientrano gli alberghi, le pensioni, le locande, i residence, i pensionati, le residenze temporanee per studenti, lavoratori etc. Ove abbiano i requisiti indicati dal Piano dei Servizi, le residenze temporanee si configurano come attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: centri congressi, nursery, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità.

	Attrezzature per l'agriturismo UTA/2	Attività finalizzata allo svolgimento di attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli od associati, e da loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione o complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, come definite dalla normativa regionale. Rientra in tali destinazione l'organizzazione di attività commerciali, ricreative, culturali, sportive e per il tempo libero, nonché la somministrazione di cibi e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri.
Uso Commerciale UC	Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato UC/1	Sono attività di commercio – ivi comprese le farmacie – che si svolgono in esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o pari a 150 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma a) dell'art. 76 e al comma a) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità UC/2	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma a) dell'art. 76 e al comma a) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di rilevanza locale UC/3	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma a) dell'art. 76 e al comma a) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Commercio al dettaglio: Grande struttura di vendita UC/4	Sono attività di commercio al dettaglio – ivi comprese quelle di somministrazione di farmaci da banco – che si svolgono in grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita pari o superiore a 1.500 mq. E' ammessa la presenza di abitazioni (UT/1) destinate al proprietario e al personale di custodia con superficie lorda non superiore a 150 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma a) dell'art. 76 e al comma a) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Commercio al dettaglio: Centro commerciale UC/5	Attività di commercio al dettaglio, servizi privati alle persone ed alle imprese, farmacie, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità, palestre e centri per il benessere fisico, impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico che rientrano distintamente o promiscuamente in centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. E' ammessa la presenza di abitazioni (UT/1) destinate unicamente al proprietario e al personale di custodia con superficie lorda non

		superiore a 150 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma d) dell'art. 76 e al comma a) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Commercio all'ingrosso UC/6	Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera "a" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti previsti per la categoria degli esercizi di vicinato, delle medie o delle grandi strutture di vendita, le attività commerciali all'ingrosso possono essere corredate dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle tre categorie commerciali. E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate al proprietario e al personale di custodia con superficie lorda non superiore a 150 mq. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma c) dell'art. 76 e al comma c) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento UC/7	Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago, ristorazione e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza inferiore o uguale a 150 persone. Tali attività non richiedono fabbricati appositi e possono essere collocate in edifici prevalentemente destinati anche ad altro uso. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma b) dell'art. 76 e al comma b) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale UC/8	Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago (locali notturni, discoteche, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, sale bingo, bowling, teatri, sale da concerto e da congressi) e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza superiore a 150 persone, soggette al rilascio di licenze di pubblica sicurezza. Tali attività richiedono fabbricati appositi. Per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma b) dell'art. 76 e al comma b) dell'art. 77 delle presenti norme.
	Attività paracommerciali UC/9	Sono attività considerate equiparabili al commercio, le attività paracommerciali comprendono l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Per le attività che rientrano in questa categoria si rimanda al comma f) dell'art. 76 delle presenti norme, per l'individuazione e la definizione degli spazi si rimanda al comma d) dell'art. 77 delle presenti norme.
Uso Servizi Pubblici USP	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura USP/1	In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico, sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.
	Esposizioni USP/2	In questo uso si intendono compresi: spazi per esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività espositiva e fieristica.

Sedi istituzionali e amministrative USP/3	Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.
Attrezzature di interesse comune civili e religiose USP/4	Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive. Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio di superficie lorda non superiore a 150 mq.
Scuole dell'obbligo USP/5	Le scuole dell'obbligo comprendono scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
Attrezzature culturali e sociali USP/6	Le attrezzature culturali comprendono sedi di mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali USP/7	Le attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali comprendono asili nido, ospedali, cliniche, ambulatori, servizi, case di riposo per anziani, per handicappati, day ospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie lorda non superiore a 150 mq per il personale di custodia.
Attrezzature per il verde USP/8	Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).
Attrezzature per lo sport USP/9	Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, piscine coperte e attrezzature scoperte quali campi, vasche, pedane e piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani USP/10	Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per il trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. Tali servizi sono svolti principalmente all'interno di impianti appositamente dedicati che possono essere considerati "attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale" qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi. Sono "impianti tecnologici" quelli di smaltimento rifiuti e di depurazione, le piattaforme ecologiche, i pozzi e le centrali di filtraggio, accumulo e pompaggio dell'acquedotto, le centrali di trasformazione e le cabine primarie dell'energia elettrica, le centrali di impianti di teleriscaldamento, gli altri impianti riconosciuti come tali dall'Amministrazione Comunale.
	Attrezzature cimiteriali USP/11	Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.
	Edilizia residenziale pubblica USP/12	Si tratta di alloggi di edilizia residenziale pubblica rivolta a famiglie in situazioni di disagio sociale, prevista nelle diverse forme e modalità consentite dalla normativa regionale. La definizione di tale funzione viene resa dal Piano dei Servizi.
	Servizi di telefonia mobile USP/13	Rappresentano una particolare categoria di "servizi privati di uso pubblico". Essi, infatti, sono servizi di interesse collettivo a carattere economico-imprenditoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco. Tali servizi consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare. Si considerano "impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare" le antenne, parabole e ripetitori che i diversi gestori di telefonia hanno esigenza di collocare nel territorio allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare, ivi comprese le installazioni della recente tecnologia UMTS e delle nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'entrata in vigore del Piano delle Regole.
Uso Mobilità e parcheggi UM	Attrezzature per la mobilità meccanizzata UM/1	Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi di sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano. Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale come case cantoniere e relative strutture di servizio e di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.
	Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale UM/2	Le attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o ubicati nel verde naturale o agricolo del territorio comunale.

Parcheggi a raso e attrezzati UM/3	I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono i parcheggi a raso, garages, autorimesse entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio autovetture.
Attività di distribuzione di carburanti UM/4	Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione e autolavaggi, che si svolgono in appositi impianti aperti al pubblico situati in aree appositamente individuate dagli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole. Si considerano complementari gli spazi e le attività di servizio e di vendita indicate dalla vigente legislazione di settore.

7. Fatte salve le condizioni più restrittive fissate da norme e regolamenti comunali, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino ad una distanza entro il limite massimo di 500 metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario e socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori e parchi pubblici.
8. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2 della DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

Art. 8 – Mutamenti di destinazioni d'uso

1. La modifica della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, dovrà rispettare quanto previsto dal DPR n° 380/2001, art. 23 ter e dall'at. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., con il conseguente adeguamento delle costruzioni esistenti e le loro pertinenze alla nuova destinazione, individuata tra quelle ammesse dal piano, per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, di igiene e di eliminazione delle barriere architettoniche e tipologici, fissati dalle leggi e dai regolamenti in vigore.
2. E' sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con o senza opere edilizie, ai sensi del citato art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
3. Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della L.R. n° 12/2005, compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato dalle norme del Piano dei Servizi.
4. Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale, o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato dal Capo III - Titolo II delle norme del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuto.

5. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici e non comportano dotazioni aggiuntive di servizi pubblici.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.
7. Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire, nonché alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi. La dotazione minima non è monetizzabile.
9. Il mutamento d'uso di edifici esistenti finalizzato all'insediamento delle "Sale del commiato", di cui all'art. 70, comma 7, della L.R. n° 33/2009, è ammesso entro il Tessuto Urbano Consolidato, previa verifica della dotazione di aree per servizi e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi. La dotazione minima non è monetizzabile. Nelle "Sale del commiato" autorizzate, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, potranno anche essere svolte tutte le altre attività che la legge ricomprende nell'autorizzazione o SCIA di svolgimento dell'attività funebre.
10. I mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo, sono assoggettati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'art. 5, comma 1, della L.R. n° 8/2013.
11. Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.
12. La dotazione di aree per servizi non è richiesta nei seguenti casi:
 - a) subingresso in locali aventi già la destinazione d'uso richiesta per l'esercizio dell'attività;
 - b) mutamenti di destinazioni d'uso verso la destinazione paracommerciale con SL fino a 150 mq;
 - c) attività commerciali, di somministrazione alimenti e bevande o paracommerciali all'interno di edifici aventi destinazioni ad uso di interesse comune.

Art. 9 – Definizione dei tipi di intervento

1. Al fine dell'applicazione delle categorie di intervento contenute nelle presenti norme, le differenti declinazioni di classificazione degli interventi edilizi sono quelle indicate dall'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

Art. 10 – Distanze

1. La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di aggetti e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m 1,50.

Distanze minima tra fabbricati (De)

3. Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
4. Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00, tra pareti finestrate ~~e pareti di edifici antistanti~~.
5. Negli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche, le distanze tra edifici potranno essere diversamente normate dal piano stesso.

6. Allineamenti:

- a) negli ambiti di antica formazione e negli ambiti consolidati, in caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione o ampliamenti posti in aderenza a edifici esistenti formanti un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici sostituendo cortina edilizia, l'intervento può rispettare tale allineamento;
- b) negli stessi ambiti in caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione o ampliamenti di edifici isolati ma posti su lotti adiacenti ad edifici esistenti formanti un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici (ove per allineamento prevalente si intende quello costituito da almeno due edifici posti prima e dopo – quando esistano), l'intervento può rispettare tale allineamento;
- c) in caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione, sopraelevazione o ampliamento di un edificio esistente, qualora l'edificio interessato non formi un allineamento verso strada con le costruzioni immediatamente adiacenti, può essere mantenuto sia in pianta che in alzato il filo del fabbricato adiacente più distante dalla strada, anche se a distanza inferiore da quella prescritta.

~~6-7.~~ Nelle zone a destinazione residenziale, nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

~~7-8.~~ Nei Nuclei di Antica Formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

~~8-9.~~ In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di ml. 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

~~9-10.~~ E' ammessa l'edificazione sul confine e/o a distanza inferiore di metri 3,00, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile, in caso di:

- a) edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- b) costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
- c) manufatti accessori e pertinenze, aventi un'altezza massima al colmo di m. 3,00, a seguito di accordo fra i proprietari, mediante atto scritto e registrato.

~~10-11.~~ In ogni altra condizione, l'ammissibilità è sempre consentita nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Codice Civile e subordinati all'accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato

con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Distanza minima tra fabbricati fra i quali siano interposte strade – (Dfs)

~~11-12.~~ All'interno dei centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

~~12-13.~~ Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

~~13-14.~~ Nelle zone a destinazione residenziale, in caso di sopralzo e di ampliamento di edificio esistente, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

~~14-15.~~ In caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti (o quelle eventualmente prescritte dal Piano), sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

Distanza minima dalle strade – (Ds)

~~15-16.~~ Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 – Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni), le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i., ovvero:

- ml. 60,00 per le strade di tipo A;
- ml. 40,00 per le strade di tipo B;
- ml. 30,00 per le strade di tipo C;
- ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali definite dall'art. 3 del codice della strada;
- ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

~~16-17.~~ Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal Piano di Governo del Territorio, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i., ovvero:

- ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- ml. 10,00 per le strade di tipo C.

~~17-18.~~ Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i., ovvero:

- ml. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- ml. 3,00 per le strade di tipo C e F.

~~18-19.~~ All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e

s.m.i., n° 147, ovvero:

- ml. 3,00 per le strade di tipo A;
- ml. 2,00 per le strade di tipo D.

~~19-20.~~ La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade in progetto e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione dovrà essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

~~20-21.~~ Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

~~21-22.~~ Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono.

Distanze minima dai confini di proprietà – (Dc)

~~22-23.~~ Su tutto il territorio comunale, salvo le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà, pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

~~23-24.~~ Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona, in caso di piano urbanistico attuativo, limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

~~24-25.~~ Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dei disposti del Codice Civile, previo atto trascritto nei registri immobiliari, nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, purché non vi siano preesistenti pareti finestrate;
- b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- c) ove i proprietari tra loro confinanti si accordino per costruire a confine o a minor distanza da quella prescritta dalle norme, con apposito atto trascritto ai registri immobiliari.

~~25-26.~~ Per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione dovrà essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento legittimamente preesistente o quello prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile.

~~26-27.~~ Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza e di carattere igienico-sanitarie.

Art. 11 – Attuazione del Piano

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore al momento della richiesta;

- b) Titolo abilitativo convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree standard previste dal Piano dei Servizi;
- c) Piani Attuativi (PA): strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal PGT qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. I PA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (PP), Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep), Piano per le aree destinate ad Insediamenti Produttivi (PIP), Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PR), Programma Integrato di Intervento (PII), Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) e Piano di Lottizzazione (PL).
2. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.
3. In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e, più in generale, del territorio comunale. Le strutture destinate a tali servizi potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).
4. L'Amministrazione Comunale può subordinare gli interventi edilizi a titolo abilitativo convenzionato ai sensi della normativa vigente. Il ricorso a titolo abilitativo convenzionato esclude la necessità di approvazione di piani attuativi, limitatamente alle aree e immobili per i quali i permessi di costruire stessi vengono rilasciati.

Art. 12 – Piani Attuativi

1. Nel tessuto urbano consolidato è sempre data la facoltà di assoggettare ad intervento di pianificazione attuativa le aree conformate dal Piano delle Regole, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile ed opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale abbia individuato specifiche perimetrazioni.
2. In particolare, nel caso in cui il perimetro individui ambiti con diverso indice di edificabilità fondiaria (IF), la SL massima corrisponderà a quella assegnata dal Piano delle Regole ai singoli ambiti.
3. In sede di pianificazione attuativa potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro dei Piani Attuativi in adeguamento ai confini di proprietà ed in funzione delle aree asservite ad edifici preesistenti che prevedano la cessione di aree a servizi pubblici e di uso pubblico nella misura non inferiore a quella prevista dal Piano dei Servizi. Tali modifiche non comportano variante al PGT.
4. L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di titolo abilitativo.
5. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12/2005 e s.m.i., si considera il numero di abitanti

insediabili, desunto applicando il parametro di 50 mq di S.L. per ogni abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

6. Nel caso di Piani Attuativi che prevedano anche interventi su edifici esistenti, la verifica del peso insediativo finalizzata a determinare la dotazione di servizi non si applica agli edifici esistenti invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento o restauro conservativo, nonché di ristrutturazione senza sostituzione edilizia, che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso e all'aumento della SL. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti mutamento della destinazione d'uso, si rinvia a quanto disciplinato al precedente art. 8.
7. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Titolo II delle presenti norme, i piani attuativi di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione della superficie fondiaria destinata all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
8. 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.
9. L'Amministrazione Comunale valuta la proposta di Piano Attuativo, al fine di accertare la coerenza con gli obiettivi indicati dal PGT, le ulteriori specifiche previsioni del Documento di Piano contenute nelle schede relative ad ogni ambito di trasformazione, i programmi comunali d'intervento e gli eventuali programmi sovracomunali.
10. Nel caso in cui il consorzio tra proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo presenti il piano attuativo, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n°166/2002. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili, ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n° 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n° 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Art. 13 – Aree di pertinenza

1. Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

3. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di edificabilità previsto dal PGT per l'area stessa, consenta incrementi edilizi rispetto alla SL o alla SCOP esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.
5. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento, trascritto nei pubblici registri immobiliari, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.
6. Per gli edifici esistenti, si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.
7. Gli elaborati tecnici dei piani attuativi dovranno obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.
8. In ogni istanza di titolo edificatorio dovrà chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione, nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.
9. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona).

Art. 14 – Trasferimento dei diritti edificatori

1. In fase di attuazione del Piano delle Regole sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori tra aree aventi la medesima destinazione d'uso. I predetti trasferimenti non possono comportare per l'area ricevente un incremento della superficie lorda superiore al 10 per cento dell'esistente e, se questa è compresa in ambiti di rigenerazione urbana e di completamento, di cui agli artt. 36 e 37 delle presenti norme, il superamento della densità territoriale massima consentita dalle norme di ambito.
2. I trasferimenti di diritti edificatori avvengono mediante atti di asservimento delle aree cedenti, registrati e trascritti a cura e spese dei soggetti privati interessati (Registro Diritti Edificatori), come regolati dall'art. 12 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
3. Con i medesimi atti e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree che, a seguito dei trasferimenti di diritti edificatori risultano prive di edificabilità, vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, con spese di trasferimento della proprietà a carico dei soggetti cedenti.

Art. 15 – Relazioni normative con il Documento di Piano

1. Il Piano delle Regole norma le aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano attuativo, consentendo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione. Sono escluse le modifiche di destinazione d'uso rispetto all'esistente atto di adozione del PGT.

2. Ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, dei servizi e delle opere infrastrutturali interne agli Ambiti di Trasformazione, il Piano delle Regole recepisce la disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Capo III – NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**Art. 16 – Disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della predetta legge, in tutti gli ambiti territoriali sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle seguenti disposizioni e limitazioni:
 - a. l'intervento di recupero non deve comportare aumento della Superficie coperta (Sc) dell'edificio;
 - b. il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi;
 - c. ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda previa verifica di compatibilità paesistica;
 - d. ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di pozzi di luce, purchè non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali.
3. Tale disposizione è sovraordinata alle eventuali disposizioni confliggenti riportate nel PGT o in altre disposizioni comunali.
4. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata al reperimento di parcheggi pertinenti all'interno del lotto e nella misura prevista dalla vigente normativa e, comunque, in numero minimo di uno per ogni unità immobiliare nuovamente costituita. Dimostrata l'impossibilità di reperimento, potranno essere monetizzati secondo le modalità previste dall'art. 19 delle presenti norme.
5. Secondo le limitazioni derivanti dall'altezza massima dell'ambito funzionale di appartenenza, trovano applicazione le norme di cui agli artt. 63, 64 e 65 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Art. 17 – Disciplina di recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti

1. E' esclusa l'applicazione della L.R. n° 7/2017, relativa al recupero dei vani e locali seminterrati di edifici esistenti in tutto il territorio comunale, sulla base delle informazioni di cui alla "*Carta della fattibilità idrogeologica delle azioni di piano e dei vincoli idrogeologici*" (Tavola CIG02.5), parte integrante dello Studio geologico, idrogeologico e sismico, delle specifiche indicazioni del PGRA e dello Studio Semplificato del Rischio Idraulico, documenti che costituiscono parte integrante del PGT.

Art. 18 – Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli interventi di attuazione delle previsioni di piano, nel caso riguardino opere, strutture e spazi esterni di uso e di interesse pubblico e/o privato, dovranno uniformarsi alle norme previste dal D.P.R. n° 384/78, dalla L.R. n° 13/89, dal D.M. n° 236/89 e dalla L.R. n° 6/89 concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché in modo particolare tutta l'edilizia pubblica, dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche garantendo l'accessibilità.

Art. 19 – Parcheggi pertinenziali

1. In ogni intervento – a qualsiasi attività destinato – di nuova costruzione, di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso, di demolizione e ricostruzione, di incremento del numero di unità immobiliari, dovranno essere garantite le seguenti quantità di posti auto privati:

Destinazione funzionale	Quantità di spazi per parcheggi
Uso Residenziale – UR	1 mq ogni 3,3 mq di Superficie Lorda destinata alla residenza
Uso Primario – UP	1 mq ogni 3,3 mq di Superficie Lorda destinata alla residenza e un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare 1 mq ogni 3,3 mq di Superficie Lorda destinata all'attività agrituristica 1 mq ogni 20,0 mq di Superficie Lorda destinata agli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo
Uso Secondario – US	1 mq ogni 20,0 mq di Superficie Lorda destinata all'attività secondaria, per S.L. ≤ 10.000 mq 1 mq ogni 40,0 mq di Superficie Lorda destinata all'attività secondaria, per S.L. > 10.000 mq
Uso Terziario – UT	1 mq ogni 10,0 mq di Superficie Lorda destinata all'attività terziaria
Uso Turistico-Ricettivo – UTA	1 posto auto ogni 4 posti letto per le attrezzature turistico-ricettive
Uso Commerciale – UC	1 mq ogni 3,3 mq di Superficie Lorda destinata all'attività commerciale 1 posto auto ogni 8 posti a sedere per le attività di somministrazione alimenti e bevande 1 posto auto ogni 25,0 mq di Superficie Lorda destinata a discoteche e sale da ballo
Uso Servizi Pubblici – USP (comprese le attrezzature private)	1 mq ogni 40,0 mq di Superficie Lorda destinata al servizio pubblico o privato di uso pubblico

2. Le superfici per parcheggi di pertinenza potranno essere realizzate:
- all'interno del lotto, oppure ~~nelle aree di pertinenza dell'edificio, eventualmente, anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia garantito da atto unilaterale, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;~~
 - nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico, fatte salve le limitazioni previste dalla "Carta di fattibilità idrogeologica delle azioni di Piano e dei vincoli idrogeologici" (Tavola CIG.02.5), parte integrante dell'aggiornamento della componente geologica del PGT, nonché delle specifiche indicazioni del PGRA e dello Studio Semplificato del Rischio Idraulico.

3. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti, cambio di destinazione d'uso, interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, soggetti a Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato, qualora non fosse possibile recuperare i parcheggi pertinenziali è ammessa, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzazione, in tutto o in parte, delle superfici, ad esclusione delle destinazioni commerciali.
4. Le modalità di determinazione dell'importo della monetizzazione è commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata individuazione dei parcheggi ai sensi dell'art. 21 delle norme del Piano dei Servizi.
5. Per le modalità di realizzazione nelle aree all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, si rimanda alle prescrizioni di cui all'Appendice B alle presenti norme.

Art. 20 – Modalità di realizzazione di parcheggi e posti auto pertinenziali

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere garantito almeno 1,0 posto auto coperto/autorimessa per ogni unità immobiliare e negli ambiti di trasformazione e di completamento deve essere previsto anche un secondo posto auto scoperto. Il posto auto deve avere una dimensione minima di mt 2,20x5,00; l'autorimessa singola deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.
2. Negli interventi di nuova costruzione all'interno degli ambiti del tessuto consolidato, ovvero negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, gli spazi a parcheggio, pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12/05 e s.m.i.
3. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli e gli spazi di manovra. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne. L'organizzazione dell'area destinata a parcheggio va dimostrata graficamente.
4. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato anche aree esterne immediatamente contigue e non all'area di intervento, purchè il richiedente ne dimostri la piena proprietà, le assoggetti a specifico vincolo trascritto nei pubblici registri e le aree siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento.
5. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art. 21 – Spazi e depositi per le biciclette

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi e/o depositi per biciclette (stalli coperti o locali appositi), possibilmente al piano terra, in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento alla seguente formula: $n^{\circ} \text{ biciclette} = \text{Superficie Lorda in progetto} / 80$.

Art. 22 – Valorizzazione degli immobili vincolati e di pregio e degli interventi nel loro intorno

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 29
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. Sui beni di interesse storico architettonico meritevoli di tutela di cui alla Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest ed Est, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e di ristrutturazione edilizia (comma d) della stessa legge), esclusa la demolizione e ricostruzione. Nello specifico sono ammessi tutti gli interventi rivolti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo anche subito trasformazioni nel tempo che ne hanno in parte compromesso l'integrità e il valore storico, hanno conservato elementi architettonici o morfo-tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città. Tali interventi edilizi devono essere finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e degli spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio e/o trasformazioni della struttura esterna, che portino a modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a) Valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei propri caratteri architettonici e/o storici. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive dei caratteri architettonici, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.
 - b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. E' consentita la traslazione dei solai anche modificando il numero dei piani (anche in deroga all'edificabilità massima attribuita allo specifico ambito del tessuto urbano consolidato in cui ricadono). Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture, né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
 - c) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio. E' consentita la realizzazione di ascensori verso lo spazio privato esterno degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi. E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
2. Le possibilità edificatorie attribuite dai singoli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono i beni culturali e paesaggistici segnalati dalla Tavola PR08.a/B – carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest ed Est e, quindi, gli interventi riguardanti aree, immobili, o complessi di immobili comprese le eventuali nuove costruzioni, devono essere adeguatamente inserite nel contesto entro cui ricadono e devono contribuire alla tutela, conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio culturale.
3. Ogni intervento di nuova costruzione o di trasformazione dell'esistente in un intorno significativo, deve avere come finalità la conservazione e la ricostruzione dei valori urbanistici e ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologia dell'insieme.
4. La documentazione minima è quella prevista dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.
5. Per i criteri, le modalità di intervento e l'uso di materiali si rimanda all'Appendice A e all'Appendice B alle presenti norme.

Art. 23 – Compensazione e perequazione urbanistica

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 30
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. I criteri di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., si applicano esclusivamente agli Ambiti di trasformazione, ai Piani Attuativi di cui all'art. 12 e alle aree stradali di cui all'art 45 delle presenti norme.

Art. 24 – Disciplina di incentivazione

1. Nel presente articolo e nel successivo, sono riportati i criteri di incentivazione. Le singole incentivazioni non possono essere sommate.
2. Nei Piani Attuativi, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e correnti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della superficie lorda massima ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana.
3. I benefici pubblici aggiuntivi, i tempi del loro conseguimento ed i modi di partecipazione onerosa da parte dei soggetti impegnati, sono concordati con l'Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi di sviluppo territoriale del PGT. Si considerano benefici pubblici aggiuntivi la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori e nel rispetto della vigente legislazione sui lavori pubblici, di interventi, opere e attrezzature di interesse pubblico o generale ulteriori, rispetto a quelli richiesti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per i singoli ambiti di intervento.
4. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'art. 1, comma 3-bis della medesima L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n° 42/2004.
5. L'incentivazione di superficie lorda sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.
6. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi orientati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, in affitto e in proprietà, negli ambiti di intervento, anche oltre i limiti indicati dal Piano dei Servizi, secondo modalità che verranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale: in tal caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 15 per cento della capacità edificatoria assegnata all'ambito di intervento.
7. L'incremento di capacità edificatoria è assegnato ai soli soggetti che assumono direttamente, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'impegno di conseguire o di concorrere finanziariamente al conseguimento dei benefici pubblici aggiuntivi, e tra loro è suddiviso in misura proporzionale alla quota parte di impegno assunta.
8. La disciplina dell'incentivazione è applicabile sia agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana, sia a quelli previsti in aree di espansione.
9. Un'incentivazione volumetrica nella misura massima del 15% di SL aggiuntiva per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano (esterni al Nucleo di Antica Formazione, agli ambiti ARU, ACR, al verde privato e agli ambiti agricoli di cui all'art. 38) in deroga ai parametri edilizi dell'altezza massima e dell'indice di copertura dell'ambito di appartenenza dell'edificio. Al fine di esemplificare le potenzialità offerte dall'ampliamento e/o dalla riqualificazione di edifici esistenti, le caratteristiche per accedere a tale misura di incentivazione sono:
 - a) edificio di massimo 2 piani fuori terra;

- b) previsione di interventi riguardanti: ampliamento dell'edificio esistente per nuove esigenze del nucleo familiare (ad esempio necessità di nuovi spazi abitativi, anche per lo svolgimento di attività lavorative, aumento della numerosità del nucleo familiare, possibilità di appartamento per i figli,); interventi di adeguamento igienico-sanitario; interventi di riduzione delle emissioni in atmosfera e di efficientamento energetico.
10. Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano (esterni al Nucleo di Antica Formazione, agli ambiti ARU, ACR, al verde privato e agli ambiti agricoli di cui all'art. 38, nonché agli immobili di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi della normativa vigente) sono previsti incentivi volumetrici, nella misura massima del 15% di SL aggiuntiva, in deroga al parametro edilizio dell'altezza massima dell'ambito di appartenenza dell'edificio limitatamente al massimo di un piano aggiuntivo, finalizzati alla realizzazione di interventi di riduzione delle emissioni e di efficientamento energetico. Sono interessati a questa misura di incentivazione:
- a) edifici con più di due piani fuori terra;
- b) previsione di un insieme organico di opere di carattere edilizio ed impiantistico che contribuisca alla diminuzione delle emissioni e migliori l'efficientamento energetico.
11. Sono esclusi dalla misura di incentivazione di cui ai precedenti commi 9 e 10, gli edifici che abbiano già usufruito dell'applicazione della normativa regionale in materia di sottotetti,. Al contempo sono estese tali misure di incentivazione anche ad ambiti non soggetti a Pianificazione Attuativa.
12. Per interventi finalizzati al recupero di edifici esistenti, che non prevedano demolizione e ricostruzione, è prevista una riduzione nel calcolo della SL pari al 25% della superficie degli spazi comuni previsti nel progetto, al fine di agevolarne il recupero.

Art. 25 – Edilizia ecosostenibile

1. Il Regolamento Edilizio Comunale definisce i requisiti di efficienza energetica degli edifici sulla base della normativa vigente e di standard riconosciuti, con l'obiettivo di garantire l'attuazione di interventi di qualità in grado di raggiungere elevati livelli prestazionali e di comfort degli edifici, oltre ad una riduzione delle emissioni in atmosfera.
2. Al fine di promuovere una progettazione sostenibile rivolta al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, nei Piani Attuativi si prevede un'incentivazione volumetrica, con il tetto massimo del 15%, ricompensando l'impegno di ricerca progettuale, il cambiamento di prassi costruttiva e le maggiori spese dovute agli apporti qualitativi introdotti, al fine di raggiungere standard qualitativi superiori a quelli stabiliti dalle norme vigenti.
3. L'incremento dei diritti edificatori è aggiuntivo rispetto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44, comma 18, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. per analoghe finalità.
4. Per il conseguimento del tetto massimo del 15% dell'incentivazione volumetrica, occorre che la totalità degli edifici previsti dal Piano attuativo ottenga il massimo del punteggio rispettando i requisiti di sostenibilità previsti nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.
5. Per le destinazioni legate alle attività economiche è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 10% della SL ammessa, per interventi finalizzati alla creazione di area ecologicamente attrezzata (APEA), ai sensi dell'art. 41 degli indirizzi normativi del PTCP~~25~~ del D.Lgs. n° 112/98.

Art. 26 – Qualità degli interventi

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 32
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le indicazioni normative sovraordinate per quanto riguarda la protezione degli insediamenti di qualsiasi destinazione funzionale dall'inquinamento atmosferico, acustico, idrico, elettromagnetico, luminoso e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Per i riferimenti di legge, si rimanda ai provvedimenti legislativi relativi a ciascun settore.
2. Gli interventi di trasformazione che riguardano suoli in precedenza utilizzati da attività produttive, cave, discariche o classificati nelle aree a rischio di incidente rilevante, di compromissione e degrado, sono preceduti da un piano di indagine preliminare, ai sensi del D.Lgs n° 152/06.
3. Per locali interrati e seminterrati, ai sensi del D.Lgs n° 152/06, nel caso di accertata contaminazione, tali aree devono essere sottoposte a bonifica o messa in sicurezza permanente.
4. Nel citato decreto sono indicati i valori di concentrazione limite per i terreni (in relazione alle destinazioni d'uso pubblico e privata residenziale ed industriale) e per le acque sotterranee.
5. Nel caso l'indagine di caratterizzazione ambientale accertasse il superamento delle soglie limite fissate, si devono prevedere interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006, a cui si fa riferimento per contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.
6. Il piano di indagini ambientali di approfondimento ed i successivi passaggi devono essere approvati dal Comune che deve acquisire il parere della Conferenza dei Servizi.
7. I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree, sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisito di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi concessori dovuti.
8. Per locali interrati e seminterrati in caso di permanenza prolungata di persone si prescrivono interventi di bonifica in caso di concentrazioni superiori del gas radon a 500 Bq/mc.
9. In sede di presentazione del piano urbanistico attuativo dovrà essere prodotto apposito elaborato in grado di dimostrare la previsione di impatto acustico e di clima acustico e il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, con gli eventuali interventi di mitigazione per il rispetto dei limiti fissati dalle normative a carico dei soggetti proponenti l'intervento.
10. Sono a carico dei soggetti attuatori di interventi di trasformazione del territorio che realizzeranno opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, l'individuazione e l'adozione di misure di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, adottando le più adeguate e migliori tecnologie disponibili.
11. Nella progettazione degli strumenti attuativi e nell'attuazione degli ambiti di completamento e di trasformazione del territorio dovranno essere preservati gli ambiti dei corsi d'acqua interessati, considerando i disposti dell'art. 115 del D.Lgs. n° 152/2006.
12. Per quanto riguarda i riferimenti alle misure di prevenzione del rischio da gas radon, si rimanda alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Titolo II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Capo I – DIVISIONE IN AMBITI

Art. 27 – Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti

1. Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla morfologia urbana, tipologia dell'edificato e destinazioni d'uso prevalenti e stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.
2. In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli per i singoli ambiti territoriali, le cui previsioni in caso di contrasto, sono da intendersi sempre come prevalenti su quelle contenute nel presente titolo.
3. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individuati negli elaborati grafici PR05.a/b/c/ - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbani. Nord, Centro e Sud e PR06.a/b/c - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Roverbella, Belvedere e Malavicina, Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole, sono così classificati:

Ambiti del tessuto urbano consolidato, di cui al Capo II:

a. Ambiti della città storica:

- i. Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- ii. Edifici e nuclei di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterni al NAF (E_NAF);
- iii. Tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico (TIS);

b. Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di edifici residenziali:

- i. Insediamenti residenziali a bassa densità (R.Bd.);
- ii. Insediamenti residenziali a media densità (R.Md.);
- iii. Insediamenti residenziali ad alta densità (R.Ad.);

c. Tessuto Urbano Consolidato. Aree di valore ambientale:

- i. Zone a verde privato (Vp);

d. Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di attività economiche:

- i. Ambito delle attività produttive (DP);
- ii. Ambito delle attività non produttive ricettive (DR), terziarie (DT) e commerciali (DC);
- iii. Ambito delle attività miste – Residenza e Attività economiche (DM);

Città consolidata. Ambiti di rigenerazione urbana e di completamento, di cui al Capo III:

- e. Ambito di rigenerazione urbana (ARU);
- f. Ambito di completamento a prevalente destinazione residenziale (ACR);
- g. Ambito di completamento a prevalente destinazione per attività economiche (ACE);

Ambiti destinati all'agricoltura, di cui al Capo IV:

- h. Ambito agricolo (E);

Aree per infrastrutture di mobilità e attrezzature tecnologiche, di cui al Capo V:

- i. Aree destinate alla mobilità;
- j. Aree per infrastrutture tecnologiche;

Ambiti non soggetti a trasformazione, di cui al Capo VI.

4. Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n° 12/2005, prevede la salvaguardia delle Superfici Lorde (S.L.) e delle volumetrie esistenti assentite.

5. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti é ammesso il mantenimento delle SL e dell'indice di copertura esistente prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.
6. L'indice massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche, idrogeologiche o costruttive, fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.
7. Per i locali interrati e seminterrati esistenti, la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui alle norme geologiche, idrogeologiche, sismiche e di invarianza idraulica di attuazione del PGT.
8. Nelle aree di pertinenza delle sedi stradali, nel caso di interventi edilizi dovrà essere salvaguardata la continuità e la possibilità di realizzazione percorsi pedonali (con l'eventuale arretramento delle recinzioni), al fine di garantire la sicurezza stradale dei pedoni.
- 7.9. Le aree individuate come "Parcheggi privati" dalle tavole del PGT, assumono la medesima classificazione funzionale (parametri urbanistici ed edilizi, destinazione funzionale) delle aree circostanti.

Capo II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 28 – Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale

a. Definizione e principi

1. Il Piano delle Regole definisce come "Nuclei di Antica formazione – (NAF)" e "Edifici e nuclei di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterni al NAF – (E_NAF)", le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.
2. Il Piano delle Regole definisce "Tessuto di interesse morfo-tipologico di impianto storico", quelle parti di territorio di impianto storico collocati a Malavicina/Belvedere e Castiglione Mantovano, in cui ricadono edifici di varia epoca di solo interesse paesistico, senza però particolari emergenze, in molti casi rimaneggiati rispetto all'epoca di costruzione, con interventi, soprattutto in tempi recenti, che ne hanno radicalmente modificato l'aspetto, la consistenza originaria e l'impianto morfo-tipologico. Si tratta di ambiti saturi, quasi completamente edificati e destinati prevalentemente alla residenza.
3. Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.

4. Costituiscono parte integrante alle indicazioni del presente articolo i contenuti di cui all'Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni al nucleo di antica formazione e Appendice B – Criteri Indirizzi –per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni al nucleo di antica formazione, nonché per le zone di tutela delle presenti norme.
5. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono le seguenti:
 - salvaguardia e valorizzazione delle particolarità ambientali;
 - miglioramento delle condizioni ambientali complessive e adeguamento degli spazi pubblici;
 - mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
 - recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
 - risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
6. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare ambiti soggetti a pianificazione esecutiva che potranno essere perimetrati come ambiti da assoggettare a piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457.
7. Gli ambiti e gli edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale, in relazione allo stato di fatto rilevato, sono suddivisi in:
 - Ambito delle identità di interesse storico-culturali e Nuclei rurali di impianto storico
 - Ambito storico stratificato su impianti originari.

Ambito delle identità di interesse storico-culturali e Nuclei rurali di impianto storico

Si tratta del tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da complessi edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano, anche esterni al nucleo urbano originario, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari ed episodicamente all'interno del tessuto urbano. Comprende anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o totalmente, non più destinati per questo utilizzo.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici e degli elementi verdi;
- il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Gli interventi ammessi salvaguardano e valorizzano i locali interni di rappresentanza e gli spazi di uso collettivo, rispettandone l'originaria tipologia e conformazione, in particolare gli interventi che riguardano androni e vestiboli, logge e portici delle costruzioni rurali, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, come desumibili dall'analisi diretta del bene, nonché dalla documentazione storica.

Ambito storico stratificato su impianti originari

Vengono individuati gli ambiti storici stratificati su impianti originari, come risultato di interventi puntuali di rilettura del contesto urbano, conseguenti a sostituzioni parziali o integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali; si possono porre in contrasto con la forma urbana della città storica o in coerenza con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originaria. In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l'allineamento stradale, presenta facciate simili sui quattro lati e definisce comparti urbani disomogenei con minime pertinenze a verde; in altri casi, il tentativo di porsi in continuità con gli edifici adiacenti a cortina lungo il tracciato stradale, restituisce manufatti di forte impatto visivo.

Per questo ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Nel caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata alla redazione di Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico, con una Superficie Lorda (S.L.) pari a quella esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo da presentare contestualmente. I parametri di edificabilità I.F., I.C. e I.P.F. dovranno essere mantenuti minori o uguali all'esistente, mentre per quanto riguarda il parametro H, dovrà essere uguale all'esistente o comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. L'eventuale ricostruzione è comunque vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

b. Modalità di intervento

1. Nel nucleo di antica formazione e negli ambiti e gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale esterni al NAF, gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.
2. Gli interventi ammessi sono a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa, ovvero a titolo abilitativo convenzionato. In questi casi l'intervento dovrà essere esteso ad almeno un singolo isolato o sua parte, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione dello strumento attuativo. L'ambito minimo di intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto urbano.
3. Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo, tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - oggetto dell'intervento dovranno essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria e che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche i corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture;
 - non è ammessa la conservazione delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica principale, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
 - dovranno essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
 - eventuali elementi strutturali degradati, così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;

- non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
 - ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.
4. Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero e titolo abilitativo convenzionato con superficie lorda individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio dello strumento attuativo.
5. L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- sia presentato a cura e spese del richiedente, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario, ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo, ovvero da perizia tecnica;
 - l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda, superficie coperta e tipologia edilizia.
6. E' prevista la possibilità di presentare una proposta preliminare di intervento, completa degli elaborati necessari ad illustrare compiutamente l'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, da sottoporre ad esame e valutazione dell'Amministrazione Comunale, attraverso il parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
7. Per gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004, n° 42, gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella Parte II del succitato decreto.
8. Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica" a destinazione residenziale, dovranno essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n° 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge n° 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,3 mq di SL. Per le altre funzioni e destinazioni d'uso si rimanda alle specificazioni del precedente art. 19.
9. Per le funzioni non residenziali, almeno il 50% degli spazi a parcheggio dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico.
10. I parcheggi privati potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure essere realizzati nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi. In caso di impossibilità alla loro realizzazione, è prevista la monetizzazione secondo le modalità previste dall'art. 19, comma 4 delle presenti norme.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_F = I_{Fe}$ e comunque non superiore a 1,80 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate;
- $I_C = I_{Ce}$;
- $I_{PF} = I_{PFe}$;
- H = all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;

- De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
 - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.
1. Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione Locale per il Paesaggio, un incremento della S.L. pari al 15% della S.L. originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltrechè sul titolo abilitativo.
 2. L'incremento potrà essere utilizzato esclusivamente negli edifici classificati di Livello 3, Livello 4 e Livello 5, di cui all'Appendice A alle presenti norme.

d. Destinazioni d'uso

1. Il nucleo di antica formazione e gli ambiti e gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale esterni al NAF sono prevalentemente destinati alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa compatibili, secondo quanto specificato per le singole categorie di edifici dalle presenti norme.
 - Uso principale: UR/1 Abitazioni
 - Usi compatibili:
 - US/2 Artigianato di servizio
 - UT/1 Attività direzionali
 - UT/2 Attività di servizio alle persone ed alle imprese
 - UTA/1 Attrezzature ricettive
 - UC/1 Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
 - UC/7 Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità
 - UC/9 Attività paracommerciali
 - Usi non consentiti: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:
 - UP Uso Primario
 - US Uso Secondario
 - UT Uso Terziario
 - UTA Uso Turistico/Alberghiero
 - UC Uso Commerciale.
2. L'uso UT/4 – Artigianato di servizio è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02 marzo 1987 *“Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”*, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
3. E' possibile insediare le funzioni di cui alla categoria “Uso Servizi Pubblici – USP” e “Uso Mobilità e parcheggi – UM”, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi e, qualora non coerente con il piano, in funzione della necessità di soddisfare le esigenze di fornire servizi ai cittadini.
4. Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del Regolamento Edilizio, le criticità determinate dalla compresenza di situazioni quali monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica,), di tutela delle tipologie e delle valenze storico-architettoniche.
5. Tutte le attività ammesse, in particolar modo gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi, dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro

insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

6. Ogni intervento edilizio che induca incremento del carico urbanistico e comunque ogni mutamento delle destinazioni d'uso che determini fabbisogno indotto di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, sarà subordinato alla corresponsione dei servizi relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.

e. Prescrizioni particolari

1. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni in materia di beni di interesse culturale e paesaggistico, nelle parti di tessuto urbano consolidato normate del presente articolo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a. *Sugli edifici, manufatti edilizi e parchi vincolati dal Piano delle Regole come di valore storico-architettonico e culturale*, nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia negli elaborati PR07.a/b/c/d di cui all'art. 4., sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico alla normativa antisismica e sul risparmio energetico.

La documentazione storica allegata alla Relazione illustrativa di cui all'art. 4., costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi citati in precedenza.
 - b. *Sugli altri edifici* sono ammessi tutti gli interventi edilizi. La loro esecuzione avviene nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, del sistema di allineamenti, cortili e spazi comuni che lo caratterizzano, e con l'utilizzo di architetture, materiali e colori compatibili con quelli degli edifici di valore storico-documentale.
 - c. Sono inoltre ammessi, alle condizioni della lettera "b":
 - interventi di sistemazione di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
 - realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
 - realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
3. Per gli edifici inseriti all'interno del "Tessuto di interesse morfo-tipologico di impianto storico" sono consentiti tutti gli interventi previsti per gli edifici di Livello 3, Livello 4 e Livello 5, da valutare in relazione alle caratteristiche preesistenti dell'edificio interessato dall'intervento, oltre ad essere individuati come ambiti di ristrutturazione edilizia, da considerarsi come ambiti di recupero ai sensi e per gli effetti della L. n° 457/78 e s.m.i. e, pertanto sono consentiti piani di recupero, con l'eventuale individuazione di unità minime di intervento.
4. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono e, qualsiasi intervento, anche relativo al patrimonio arboreo, dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
5. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. E' obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi perdonali individuati graficamente dagli elaborati PR07.a/b/c/d.

Art. 29 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali a bassa densità - "R.Bd."

a. Definizione e principi

1. E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati anche in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E'

costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centrali rispetto al lotto (ville e palazzine).

2. Le finalità del presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
 - la ricomposizione delle frammentarietà e della disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
 - il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o con edifici posizionati all'interno del lotto (arretramento dal filo della recinzione);
 - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un innalzamento della qualità e della vivibilità dei quartieri;
 - il mantenimento della quantità e qualità complessiva di spazi di verde privato.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica", anche con cambio di destinazione urbanistica, per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
3. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento superiore al 50% della S.L. esistente e che coinvolga una Superficie fondiaria superiore a 4.000 mq, ovvero generino un incremento di carico urbanistico, con conseguente necessità di potenziamento della dotazione di servizi di interesse pubblico, dovrà essere formato titolo abilitativo convenzionato, ~~esteso per l'analisi~~, se ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, ~~a zone già edificate e interessate dalle misure stesse.~~

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,50 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,60 mq/mq;
 - IC = 50 per cento (esistente se >);
 - IPF = 40 per cento (esistente se <);
 - H = 2 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 2 piani;
 - De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
 - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.
1. Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della S.L. pari al 20% della S.L. originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltreché sul titolo abilitativo.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale: UR/1 Abitazioni

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 41
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

- Usi compatibili:
 - US/2 Artigianato di servizio
 - UT/2 Attività di servizio alle persone ed alle imprese
 - UTA/1 Attrezzature ricettive
 - UC/1 Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
 - UC/7 Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità
 - UC/9 Attività paracommerciali
 - Usi non ammessi: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:
 - UP Uso Primario
 - US Uso Secondario
 - UT Uso Terziario
 - UTA Uso Turistico/Alberghiero
 - UC Uso Commerciale.
1. L'uso UT/4 – Artigianato di servizio è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02 marzo 1987 *“Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”*, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
 2. E' possibile insediare le funzioni di cui alla categoria “Uso Servizi Pubblici – USP” e “Uso Mobilità e parcheggi – UM”, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi e, qualora non coerente con il piano, in funzione della necessità di soddisfare le esigenze di fornire servizi ai cittadini.

e. Prescrizioni particolari

1. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità dovranno essere garantiti:
 - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
 - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;
 - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
 - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
 - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.
2. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
4. Previa dimostrazione della disponibilità di capacità edificatoria residua, è possibile realizzare interventi edilizi finalizzati ad esaurire la capacità edificatoria assegnata dal precedente strumento urbanistico ad ambiti e lotti compresi all'interno di piani urbanistici attuativi.
5. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

6. Per gli edifici indicati come “Attività non compatibili con la residenza” e con tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Art. 30 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali a media densità - “R.Md.”

a. Definizione e principi

1. Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità, le aree dei centri abitati avente un valore ambientale di insieme degno di conservazione, pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione con tipologia prevalentemente unifamiliare ed in linea.
2. Le finalità della normativa del presente piano riprendono quelle indicate all’art. 29, lettera “a”, comma 2.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all’impatto creato dall’intervento sia morfologicamente nei confronti dell’edilizia circostante, sia nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l’intervento si configura come “ristrutturazione urbanistica”, anche con cambio di destinazione urbanistica, per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento superiore al 50% della S.L. esistente e che coinvolga una Superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, ovvero generino un incremento di carico urbanistico, con conseguente necessità di potenziamento della dotazione di servizi di interesse pubblico, dovrà essere formato titolo abilitativo convenzionato ~~estese per l’analisi~~, se ritenuto necessario dall’Amministrazione Comunale, ~~a zone già edificate e interessate dalle misure stesse~~.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,60 mq/mq. E’ possibile l’incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,70 mq/mq;
- IC = 50 per cento (esistente se >);
- IPF = 30 per cento (esistente se <);
- H = 3 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l’altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l’altezza massima non potrà essere superiore a 3 piani;
- De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

1. Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della S.L. pari al 20% della S.L. originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltrechè sul titolo abilitativo.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale: UR/1 Abitazioni
 - Usi compatibili: US/2 Artigianato di servizio
UT/2 Attività di servizio alle persone ed alle imprese
UTA/1 Attrezzature ricettive
UC/1 Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
UC/7 Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità
UC/9 Attività paracommerciali
 - Usi non ammessi: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali: UP Uso Primario
US Uso Secondario
UT Uso Terziario
UTA Uso Turistico/Alberghiero
UC Uso Commerciale.
1. L'uso UT/4 – Artigianato di servizio è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02 marzo 1987 *"Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie"*, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
 2. E' possibile insediare le funzioni di cui alla categoria "Uso Servizi Pubblici – USP" e "Uso Mobilità e parcheggi – UM", in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi e, qualora non coerente con il piano, in funzione della necessità di soddisfare le esigenze di fornire servizi ai cittadini.

e. Prescrizioni particolari

1. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità dovranno essere garantiti:
 - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
 - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;
 - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
 - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
 - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.
2. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
3. In presenza di pubblici esercizi di prossimità e di attività paracommerciali, la superficie lorda è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti, finalizzati all'ampliamento degli spazi destinati all'attività principale. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle nuove superfici coperte non potrà comunque

superare il 30% della superficie lorda della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

4. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
5. Previa dimostrazione della disponibilità di capacità edificatoria residua, è possibile realizzare interventi edilizi finalizzati ad esaurire la capacità edificatoria assegnata dal precedente strumento urbanistico ad ambiti e lotti compresi all'interno di piani urbanistici attuativi.
6. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.
7. Per gli edifici indicati come "Attività non compatibili con la residenza" e con tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Art. 31 – Tessuto Urbano Consolidato – Insediamenti residenziali ad alta densità – "R.Ad."

a. Definizione e principi

1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti:
 - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato;
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
 - l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
 - il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti;
 - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia morfologicamente nei confronti dell'edilizia circostante, sia nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica", per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
4. L'attuazione degli interventi edilizi su aree di proprietà pubblica assegnate a soggetti privati, mediante le procedure previste dalla normativa vigente dovrà avvenire attraverso il rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq;
 - IC = 50 per cento;
 - IPF = 30 per cento;
 - H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani;
 - De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
 - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.
1. Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della S.L. pari al 10% della S.L. originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltrechè sul titolo abilitativo.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale: UR/1 Abitazioni
 - Usi compatibili: US/2 Artigianato di servizio
UT/2 Attività di servizio alle persone ed alle imprese
UTA/1 Attrezzature ricettive
UC/1 Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
UC/7 Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità
UC/9 Attività paracommerciali
 - Usi non consentiti: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali: UP Uso Primario
US Uso Secondario
UT Uso Terziario
UTA Uso Turistico/Alberghiero
UC Uso Commerciale.
1. L'uso UT/4 – Artigianato di servizio è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02 marzo 1987 *“Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”*, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
 2. E' possibile insediare le funzioni di cui alla categoria “Uso Servizi Pubblici – USP” e “Uso Mobilità e parcheggi – UM”, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi e, qualora non coerente con il piano, in funzione della necessità di soddisfare le esigenze di fornire servizi ai cittadini.

e. Prescrizioni particolari

1. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti:
 - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
 - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;
 - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
 - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
 - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.
2. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
3. In presenza di pubblici esercizi di prossimità e di attività paracommerciali, la superficie lorda è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti, finalizzati all'ampliamento degli spazi destinati all'attività principale. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle nuove superfici coperte non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
4. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
5. Previa dimostrazione della disponibilità di capacità edificatoria residua, è possibile realizzare interventi edilizi finalizzati ad esaurire la capacità edificatoria assegnata dal precedente strumento urbanistico ad ambiti e lotti compresi all'interno di piani urbanistici attuativi.
6. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.
7. Per gli edifici indicati come "Attività non compatibili con la residenza" e con tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Art. 32 – Tessuto Urbano Consolidato – Zone a verde privato – "Vp"

a. Definizione e principi

1. Si tratta di ambiti che hanno lo scopo di salvaguardare e conservare le aree verdi aventi notevole importanza urbanistica, ambientale e paesaggistica inserite all'interno del tessuto edilizio.
2. E' costituito da giardini privati di pregio con piante di alto fusto e meritevoli di conservazione, ivi comprese – a volte – le costruzioni residenziali esistenti; aree inedificate che occorre piantumare perché possano costituire "zona filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti, oppure interrompere la continuità del tessuto edificato.
3. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti dovranno essere finalizzate alla:

- tutela, conservazione e manutenzione delle essenze autoctone e del disegno complessivo delle aree;
- cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata);
- conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il tessuto edificato di cui l'area costituisce pertinenza;
- valorizzazione e fruizione turistica e per il tempo libero.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, che non comportino aumento della superficie lorda esistente.
2. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. E' prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino il contesto urbano e ambientale con ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano, che nei confronti del contesto agricolo e ambientale.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IC = IC esistente;
 - IPF = 80 per cento;
 - H = He. E' ammessa solo per manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, al solo fine di consentire il collegamento protetto tra i piani interrati delle autorimesse ed il piano terra;
 - De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme.
1. Gli eventuali edifici esistenti potranno essere ristrutturati con un incremento "una tantum" del 20% della S.L., da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia della vegetazione esistente.
 2. Ove le aree a verde privato ricadano in ambiti limitrofi alla destinazione agricola, le superfici relative potranno essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola da realizzare in altre zone. Il titolo abilitativo è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

d. Destinazioni d'uso

1. In tale ambito sono escluse tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione di quelle esistenti alla data di adozione del presente piano.
2. Nei giardini, parchi da conservare e valorizzare, è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici pertinenziali, costruzioni aperte di carattere decorativo, opere di arredo urbano complementari quali pergolati, fontane, portici, piscine, giochi d'acqua, ecc., strutture ed attrezzature sportive e ricreative per utilizzo privato, oltre a modeste strutture di servizio e locali di ricovero attrezzi, purchè realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.

e. Prescrizioni particolari

1. Sulle suddette aree è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo e dovrà inoltre essere garantita l'attuale fruibilità visiva.
2. La vegetazione esistente dovrà essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
3. In ogni caso dovranno essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti dovranno essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.

4. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, depositi,), regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.
5. E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali. Il soprasuolo dovrà essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.
6. Le alberature di alto fusto esistenti dovranno essere conservate e valorizzate o, in caso, sostituite con specie del medesimo tipo.
7. La scelta delle essenze dovrà essere compatibile con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 33 – Tessuto Urbano Consolidato – Ambito delle attività produttive - “DP”

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato prevalentemente da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - mantenimento, consolidamento e completamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione, nonché di sviluppare le aree già oggetto di pianificazione attuativa non integralmente attuata e necessitanti di interventi di completamento della capacità edificatoria, secondo modalità di intervento in grado di definirne complessivamente ed in modo organico lo sviluppo;
 - raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
 - raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;
 - miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura o come “completamento del tessuto consolidato” per lotti di superficie fondiaria superiore a 5.000 mq, od anche solo come completamento della capacità edificatoria di ambiti già oggetto di pianificazione attuativa non integralmente attuata, od ancora come “ristrutturazione urbanistica” per ambiti precedentemente dismessi, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si propongono di:
 - coordinare e ricomporre i caratteri morfo-tipologici del tessuto urbano;
 - migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
 - favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
 - riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.
3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato e comunque in caso di indotto incremento delle esigenze di standard urbanistici di zona,

dovranno essere in ogni caso garantite le dotazioni di servizi conformemente alle norme del Piano dei Servizi, con conseguente reperimento integrale o parziale, tenuto conto della situazione di fatto, delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

4. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 18, 19 e 21 del Piano dei Servizi.
5. E' dovuta l'integrale corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per smaltimento rifiuti vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
6. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.
7. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
8. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti, dovrà essere accompagnato da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta sarà necessario mettere in atto sistemi di abbattimento degli inquinanti (rumore, emissioni, acque di processi produttivi, impatto visivo, ...)

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $IF = 0,80 \text{ mq/mq}$. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di $1,00 \text{ mq/mq}$;
 - $IC = 60$ per cento (esistente se $>$);
 - $IPF = 20$ per cento (esistente se $<$);
 - $H = 14,00 \text{ ml}$, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
 - De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
 - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.
1. Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure le costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione Comunale, Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.
 2. Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione dei contributi di costruzione e smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo la superficie ricadente nei primi 12,0 metri di altezza dell'impianto, per un'altezza virtuale interpiano pari a 4,00 mt e quella eccedente 12,0 metri di altezza per un'altezza virtuale di interpiano pari a 6,00 mt.
 3. Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nel calcolo della Superficie Lorda una quota pari al 30% delle superfici esterne attrezzate e destinate al deposito di materiali e prodotti.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale: US Uso secondario
 - Usi compatibili:
 - UR/1 Abitazioni
 - UT Usi Terziari
 - UC/1 Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
 - UC/2 Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità
 - UC/6 Commercio all'ingrosso
 - UC/9 Attività paracommerciali
 - Usi non consentiti: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:
 - UP Uso Primario
 - UTA Uso Turistico/Alberghiero
 - UC Uso Commerciale.
1. Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ATS e ARPA per quanto di specifica competenza.
 2. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione delle pratica edilizia, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:
 - le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività, nonché i materiali e le materie prime impiegate;
 - il numero degli addetti previsti;
 - la descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
 - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento, dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
 - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di approvvigionamento idrico.
 3. Per quanto riguarda l'uso UR/1 – Abitazioni si prevede una sola residenza per ciascun impianto, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nella misura di due alloggi con superficie non superiore a 150 mq di superficie lorda ciascuno. Per unità produttive di S.L. inferiore a 300 mq, è ~~esclusa~~ **consentita** la realizzazione di ~~superfici residenziali~~ **un alloggio con superficie non superiore a 150 mq di S.L.**
 4. Il vincolo di pertinenza di cui al precedente commi 3) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
 5. Le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e non connesse con attività produttive ed artigianali, potranno essere oggetto di ristrutturazione o di ampliamento non superiore al 20% della S.L. esistente e per un massimo di mq 100, previa verifica di compatibilità ambientale.
 6. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) quinquies/sexies della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., l'insediamento delle attività "Attività Logistica – US/8" è ammessa esclusivamente nelle aree e negli ambiti espressamente individuati nella Tavola PR05a/b/c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole, con la sigla "L", fatte salve le attività già insediate alla data di adozione della presente variante al PGT.

7. Ferme le previsioni disciplinari le destinazioni ammesse nella zona, nel caso di insediamento di attività con destinazione "Magazzini e attività di logistica – US/8", così come definita all'art. 7 delle presenti norme, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità. Ferme le prescrizioni tutte contenute nella presente norma e ciò, in particolare, con riguardo alle modalità di attuazione dell'intervento e ai correlati obblighi convenzionali.
8. E' considerata compatibile, la presenza di attività commerciali di vendita di merci ingombranti, come definite dall'art. 77 delle norme di attuazione del Piano delle Regole. Per tali situazioni, esistenti alla data di adozione del piano oppure di futuro insediamento, dovrà essere presentata istanza all'Amministrazione Comunale riconoscendo la dotazione di aree di interesse pubblico nella quantità prevista dagli art. 18 e 19 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi per le attività commerciali, nonché la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi anch'essi alle attività commerciali. E' consentita, in caso di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico, oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree ai sensi della normativa vigente e secondo quanto previsto dall'art. 21 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.
9. All'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1ª classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi. Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole aree.

e. Prescrizioni particolari

1. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà risultare coerente ed adeguata rispetto alla natura e dimensione dell'insediamento produttivo insediando, nonché compatibile sotto il profilo paesaggistico-ambientale.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.
3. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
4. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredato da apposito piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.
5. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, e tenuto conto della tipologia e natura degli interventi necessari e presupposti alla nuova localizzazione, alla redazione di piano attuativo e/o alla richiesta di titolo abilitativo convenzionato. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali. Quanto sopra ad esclusione del caso di mera

interruzione dell'attività e successivo riavvio secondo i medesimi contenuti e modalità già assentiti.

6. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
7. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite all'art. 36, riguardanti gli ambiti di rigenerazione urbana, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermatura per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o con aree agricole.
9. Le prescrizioni di cui al presente articolo, nel caso di intervento soggetto all'approvazione di piano attuativo o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, dovranno essere trasposte e dettagliatamente esplicitate in espresse clausole della convenzione in rapporto alla tipologia e natura dell'intervento proposto.

Art. 34 – Tessuto Urbano Consolidato – Ambito delle attività non produttive ricettive “DR”, terziarie “DT” e commerciali “DC”

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da insediamenti terziari e direzionali, commerciali ed espositivi, ricettivi ed alberghieri. Si tratta di insediamenti collocati in parti dedicate del territorio comunale, situati prevalentemente lungo gli assi di collegamento viario di interesse sovracomunale, costituiti da complessi autonomi ed indipendenti, realizzati in tempi recenti. Per questo ambito il permanere della destinazione attuale appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - mantenimento e consolidamento del tessuto delle attività economiche esistenti, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati a queste attività in funzione delle esigenze e delle dinamiche di mercato;
 - raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività economiche;
 - raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi con destinazione diversa, ma sempre all'interno del sistema delle attività economiche presenti sul territorio, in modo particolare la ricerca di una maggiore integrazione con la residenza ed i servizi;
 - miglioramento degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività economiche.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come “ristrutturazione urbanistica”, con cambio di destinazione d'uso, sempre in aree dedicate allo svolgimento delle attività economiche e nelle aree di completamento con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

3. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 18, 19 e 21 del Piano dei Servizi.
4. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 1,00 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,20 mq/mq;
- IC = 60 per cento (se esistente >);
- IPF = 20 per cento (se esistente <);
- H = 12,00 metri, con un numero massimo di 3 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale:

UT	Uso Terziario
UTA/1	Attrezzature ricettive
UC/1	Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
UC/2	Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità
UC/3	Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di rilevanza locale
UC/6	Commercio all'ingrosso
UC/7	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità
UC/8	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale
UC/9	Attività paracommerciali
 - Usi compatibili:

UR/1	Abitazioni
US/2	Artigianato di servizio
US/4	Depositi a cielo aperto
 - Usi non consentiti: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP	Uso Primario
US	Uso Secondario
UTA	Uso Turistico/Alberghiero
UC	Uso Commerciale.
1. Per quanto riguarda l'uso UR/1 – Abitazioni si prevede una sola residenza per ciascuna attività, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nella misura di due alloggi con superficie non superiore a 150 mq di superficie lorda ciascuno. Per unità produttive di S.L. inferiore a 300 mq, è **esclusa consentita** la realizzazione di **superfici residenziali un alloggio con superficie non superiore a 150 mq di S.L.**
 2. **Limitatamente alle abitazioni esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al PGT, è ammesso l'uso UR/1 – Abitazioni, quale destinazione principale, con le seguenti prescrizioni:**

- subordinatamente alla verifica dell'incremento del carico urbanistico, qualora necessario, alla messa in atto dei relativi interventi;
 - il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e trasmettere all'Amministrazione Comunale, Atto d'impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali, conseguenti alle condizioni preesistenti del contesto circostante, senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività circostanti esistenti o di futuro insediamento, compatibili con il PGT.
3. Le attività commerciali descritte alle categorie UC/2 – Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità e UC/3 – Commercio al dettaglio: media struttura di vendita di rilevanza locale sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla.

e. Prescrizioni particolari

1. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà risultare coerente ed adeguata rispetto alla natura e dimensione dell'insediamento produttivo insediando, nonché compatibile sotto il profilo paesaggistico-ambientale.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.
3. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
4. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredato da apposito piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.
5. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, e tenuto conto della tipologia e natura degli interventi necessari e presupposti alla nuova localizzazione, alla redazione di piano attuativo e/o alla richiesta di titolo abilitativo convenzionato. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali. Quanto sopra ad esclusione del caso di mera interruzione dell'attività e successivo riavvio secondo i medesimi contenuti e modalità già assentiti.
6. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
7. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite all'art. 36, riguardanti gli ambiti di rigenerazione urbana, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermatura per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o con aree agricole.

9. Le prescrizioni di cui al presente articolo, nel caso di intervento soggetto all'approvazione di piano attuativo o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, dovranno essere trasposte e dettagliatamente esplicitate in espresse clausole della convenzione in rapporto alla tipologia e natura dell'intervento proposto.

Art. 35 – Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti delle attività miste – “DM”

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da edifici a destinazione variegata, caratterizzati dalla presenza di residenza, attività artigianali e attività paracommerciali prevalentemente al servizio della residenza stessa, strettamente connessi e reciprocamente assimilabili. Per questo ambito il permanere della destinazione artigianale e paracommerciale è consentita solamente in relazione al mantenimento di condizioni di compatibilità ambientale con la residenza, ovvero senza peggiorare i parametri delle diverse componenti ambientali esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - mantenimento del mix funzionale esistente, in grado di garantire la presenza di attività di servizio alla residenza;
 - possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alle attività artigianali e paracommerciali, ovvero avviare interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale e di rigenerazione urbana, con prevalente presenza di destinazioni residenziali e di servizi;
 - raggiungimento di un coerente equilibrio tra presenza di spazi artigianali e paracommerciali e la residenza, in modo particolare ricercando iniziative finalizzate alla riduzione delle situazioni di conflittualità tra destinazioni funzionali non sempre compatibili;
 - miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle destinazioni insediate.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento interessa lotti di superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, in modo particolare per interventi di “rigenerazione urbana” per ambiti precedentemente dismessi e/o sottoutilizzati, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana si propongono di:
 - coordinare e ricomporre i caratteri morfo-tipologici del tessuto urbano;
 - migliorare la qualità del tessuto urbano consolidato esistente;
 - garantire maggiore coerenza tra le destinazioni funzionali preesistenti, con sostituzione di quelle non pienamente compatibili con il tessuto urbano;
 - migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
 - favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
 - riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.
3. Per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, valgono le indicazioni di cui alla lettera “b” dell'art. 36 delle presenti norme, compresa la fase preliminare di negoziazione da attivare con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 13 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
4. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 18, 19 e 21 del Piano dei Servizi.
5. Qualsiasi intervento sugli edifici esistenti a destinazione non residenziale, dovrà dimostrare, con apposita relazione adeguatamente argomentata, il miglioramento, ovvero il non

peggioramento dei parametri prestazionali delle singole componenti ambientali, esistenti nello stato di fatto antecedente l'intervento in progetto.

6. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,80 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;
- IC = 50 per cento (esistente se >);
- IPF = 25 per cento (esistente se <);
- H = 12,00 ml, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- De, Dfs, Dc e Ds = vedi art. 10 delle presenti norme;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale:

UR1	Abitazioni
US/2	Artigianato di servizio
UC/9	Attività paracommerciali
- Usi compatibili:

US/4	Depositi a cielo aperto
UT/1	Attività direzionali
UT/2	Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca
UC/1	Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
UC/2	Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità
UC/7	Pubblici esercizi e attività di intrattenimento
- Usi non consentiti: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP	Uso Primario
US	Uso Secondario
UTA	Uso Turistico/Alberghiero
UC	Uso Commerciale.

~~1. Per quanto riguarda l'uso UR/1 – Abitazioni si prevede una sola residenza per ciascuna attività, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nella misura di due alloggi con superficie non superiore a 150 mq di superficie lorda ciascuno. Per unità produttive di S.L. inferiore a 300 mq, è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.~~

~~2. Il vincolo di pertinenza di cui al precedente comma dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.~~

13. In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inseriti all'interno del tessuto urbano misto, è sempre consentito il recupero con intervento edilizio convenzionato, dei contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali.

e. Prescrizioni particolari

1. Per gli interventi di rigenerazione urbana, valgono le indicazioni di cui all'art. 36 delle presenti norme.

2. Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.
3. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.
4. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredato da apposito piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.
5. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, e tenuto conto della tipologia e natura degli interventi necessari e presupposti alla nuova localizzazione, alla redazione di piano attuativo e/o alla richiesta di titolo abilitativo convenzionato. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali. Quanto sopra ad esclusione del caso di mera interruzione dell'attività e successivo riavvio secondo i medesimi contenuti e modalità già assentiti.
6. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
6. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite all'art. 36, riguardanti gli ambiti di rigenerazione urbana, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
7. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermatura per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o con aree agricole.
8. Le prescrizioni di cui al presente articolo, nel caso di intervento soggetto all'approvazione di piano attuativo o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, dovranno essere trasposte e dettagliatamente esplicitate in espresse clausole della convenzione in rapporto alla tipologia e natura dell'intervento proposto.

Capo III – CITTA' CONSOLIDATA. AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DI COMPLETAMENTO

Art. 36 – Ambiti di rigenerazione urbana – “ARU”

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di rigenerazione urbana interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti di riqualificazione, rinnovo e recupero tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio.
2. Per gli ambiti di rigenerazione urbana sono determinati:

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 58
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
 - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. L'elaborato PR05.a/b/c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole e PR04 – Schede degli ambiti di rigenerazione e di completamento, individuano i seguenti ambiti di rigenerazione urbana:
- ARU1 – Roverbella – via Mazzini
 - ARU2 – Roverbella – via Roma (ex-Smalteria)
 - ARU3 – Castiglione Mantovano – via Dante
 - ARU4 – Belvedere/Malavicina – Sud via Piave
 - ARU5 – Pellaloco – Nord Strada Pellaloco
 - ARU6 – Canedole – Sud Strada Dosso (Corte Grande).

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di rigenerazione urbana trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata, secondo quanto previsto nelle schede urbanistiche di cui all'Elaborato PR04.
2. Le schede urbanistiche per ciascun ambito riportano:
 - a) descrizione dell'ambito, localizzazione e funzioni al contorno
 - b) inquadramento catastale
 - c) vincoli e interferenze (classe di sensibilità paesistica, classe di zonizzazione acustica, interferenze)
 - d) estratto tavola delle previsioni di Piano
 - e) obiettivo di progetto
 - f) parametri ed indici urbanistici ed edilizi
 - g) destinazioni funzionali
 - h) modalità di intervento
 - i) dotazione aree di interesse pubblico
 - j) prescrizioni particolari – misure di attenzione, mitigazione e compensazione
 - k) indicazioni per gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica
 - l) schema progettuale indicativo.
3. Efficacia delle schede degli Ambiti di Trasformazione:
 - a) sono prescrittive le disposizioni di cui al comma 2, dalla lettera c) alla lettera k);
 - b) sono indicative e soggette a verifica e valutazione in fase di negoziazione, le disposizioni di cui al comma 2, lettera l);
 - c) non sono prescrittive le lettere a) e b) di cui al comma 2.
4. La predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere preceduta da una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dall'art. 13 dei criteri di attuazione del Documento di Piano e sarà fondata sulla base, anche in via generale, della valutazione dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:
 - sostenibilità ambientale (efficienza energetica, energie rinnovabili, uso di materiali e tecniche di bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, ...);
 - qualità paesaggistica;
 - qualità architettonica;
 - incremento delle prestazioni della città pubblica;
 - verifica di efficienza e qualità delle opere di urbanizzazione primaria;
 - contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per ciò che riguarda i servizi pubblici e di interesse generale.

5. Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, artt. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali.
6. La quantificazione della superficie fondiaria delle aree, riportata nelle schede, è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale e da tale rilevazione ne deriveranno le quantificazioni relative ai parametri individuati
7. L'intervento di rigenerazione urbana dovrà essere accompagnato dalla documentazione che dimostri non essere necessaria la preliminare bonifica dell'area. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale richiede che venga presentata entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica.
8. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti, contenute nei piani settoriali a completamento del PGT.
9. In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di singoli fabbricati, purché non vi sia modifica della destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede di intervento. Sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.
10. Si richiama quanto previsto all'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano per ciò che riguarda le procedure per la presentazione dei piani attuativi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'elaborato PR04, anche sulla base delle quantità e delle capacità edificatorie esistenti.
2. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso classificabile oppure non classificabile, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
3. In applicazione del principio di compensazione urbanistica, per ogni singolo ambito di rigenerazione urbana, è indicata la SL complessiva. Detta capacità edificatoria è composta anche dalla capacità edificatoria attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne agli ambiti di intervento.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato PR04.
2. Si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di rigenerazione urbana.

e. Prescrizioni particolari

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

2. La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare le aree verdi e i corselli di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere in prevalenza contenuti in superfici coperte.
3. In sede di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere predisposti studi relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici e di valutazione del traffico indotto.
4. Per quanto riguarda la componente “acque”, nella redazione dei piani attuativi, si suggerisce di prestare particolare attenzione ai corpi idrici esistenti, tenendo conto degli aspetti legati alla potenziale inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo, alle attività autorizzate/autorizzabili e al tema della polizia idraulica.
5. Sempre nei piani attuativi, è previsto il rispetto di quanto normato dal R.R. n° 2/06 in merito alla riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati e sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche e dall’art. 146 del D.Lgs. n° 152/2006, quando economicamente e tecnicamente convenienti, anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue di prima pioggia, così come dovranno essere individuati recapiti per le acque di seconda pioggia, ove non possano essere disperse negli strati superficiali del sottosuolo.

Art. 37 – Ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – “ACR” e per attività economiche – “ACE”

1. Gli ambiti di completamento urbano interessano parti del territorio comunale e si propongono di completare il tessuto urbano esistente, mediante interventi finalizzati all’incremento della qualità e vivibilità urbana, che prevedono:
 - Ambiti di Completamento Residenziale -ACR: la presenza prevalente di funzioni residenziali e funzioni compatibili, quali attività commerciali e servizi, coerenti, in sintonia con il tessuto urbano consolidato;
 - Ambiti di Completamento per attività Economiche (ACE): la presenza prevalente di funzioni produttive, commerciali, terziarie e di servizi, in sintonia con il tessuto urbano consolidato in cui si inseriscono.
2. L’elaborato PR05.a/b/c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole e PR04 – Schede degli ambiti di rigenerazione e di completamento, individuano i seguenti ambiti di completamento:
ACR1 – Roverbella – Ovest via della Circonvallazione (ex PL_04_2r)
ACR2 – Belvedere/Malavicina – Sud Via Don Sturzo (ex PL_06_3r)
ACE1 – Roverbella - via Fontane (ex PL_15_2p)
ACE2 – Castiglione Mantovano – Nord SP249 (ex PL_Stazione)
ACE3 – Roverbella – Incrocio SP17/SS62 (ex PL_20_10p).
3. Per quanto riguarda gli ambiti interessati da interventi di pianificazione attuativa in fase di attuazione, di cui al comma precedente, valgono i contenuti dei piani attuativi approvati e delle relative convenzioni urbanistiche.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di completamento del tessuto consolidato trovano attuazione mediante pianificazione attuativa, con convenzione urbanistica attualmente vigente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall’elaborato PR04.
2. In fase di esecuzione, l’Amministrazione Comunale può consentire, senza la necessità di varianti e modificazioni planivolumetriche di cui all’art. 14, dodicesimo comma della legge

regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. Se le modificazioni planivolumetriche sono associate a mutamenti di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni dei piani attuativi, si applica la normativa indicata dal Piano dei Servizi.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato PR04.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento del tessuto urbano consolidato.

e. Prescrizioni particolari

1. Qualora durante l'attuazione dei suddetti piani urbanistici, vi fosse la necessità, l'Amministrazione Comunale determinerà le forme e le modalità per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntive agli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi.

Capo IV – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Art. 38 – Aree destinate all'attività agricola – “E”

a. Definizioni e principi

1. A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario, la cui disciplina è volta al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici, propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale. A tal fine si promuove anche la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
 - salvaguardia, qualificazione e potenziamento in quanto funzionali al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo;
 - diversificazione delle produzioni agricole, nonché mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.
3. Sono compresi anche gli insediamenti produttivi agricoli presenti all'interno o ai margini dei centri abitati, per i quali è consentito il mantenimento dell'attività agricola, a condizione che non comporti inquinamenti non controllabili o comunque molesti agli abitati circostanti. Qualora in tali zone siano presenti allevamenti animali, sono consentiti interventi di ampliamento, se resi necessari da norme di settore o pertinenti al benessere animale e, in ogni caso, tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e di settore.
4. In queste zone sono ammesse, le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere. Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

5. Le aree agricole sono distinte in più ambiti in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:
- ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva – E1: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.
 - ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo – E2: sono quelle parti di territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.
 - ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – E3: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate 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.
 - insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo – E4: comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.
 - ambiti per attività sportive, ricreative e per il tempo libero – E5: individua gli spazi aperti, costituiti da laghetti derivanti da attività di cava esaurite, recuperati, ed inutilizzati e/o recuperati.
6. In questi ambiti la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata, oltre che dalle prescrizioni degli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., anche dalle norme più restrittive del PTCP.
7. **Fatto salvo il rispetto della normativa regionale del paesaggio, ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti a destinazione agricola di grado superiore alla manutenzione straordinaria, è sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.**
- ~~7. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti a destinazione agricola è sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.~~

b. Norme generali di tutela del paesaggio agrario

1. Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica. Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:
 - garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
 - limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
 - conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.
3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento:
 - salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...,

- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri culturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei terrazzi e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...;
 - conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature;
 - conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, anche se sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze culturali.
4. In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.
5. Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.
6. Le aree agricole rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica dovranno essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.
7. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e, se eliminate per consentire la coltura dei fondi, dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica comunale, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
8. Per le fattispecie e le modalità di attuazione degli interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario si rimanda all'art.27 e seguenti e all'Appendice 1, delle norme del Piano dei Servizi, declinati all'interno del più ampio progetto di Rete Ecologica Comunale.

c. Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli edifici ricadenti negli ambiti agricoli, anche se non individuati in cartografia, ma che per la loro origine storica costituiscono elemento storicizzato e pertanto imprescindibile e caratterizzante del paesaggio agricolo locale, anche se successivamente alla data di edificazione sono stati oggetto di interventi di trasformazione, sono classificati come di "Terzo livello – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili", come definiti dall'Appendice A alle presenti norme.
2. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonici locali, è ammesso un ampliamento una tantum massimo del 20% della S.L. esistente. Tale disposizione si applica quando non siano già stati utilizzati altri incrementi di capacità edificatoria in virtù di disposizioni di piani urbanistici previgenti.
3. Gli interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso dovranno uniformarsi a quanto previsto nei singoli ambiti territoriali.
4. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso è fatto esplicito obbligo di:
- demolizione per tutte le costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie e simili, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;

- conservare e valorizzare la vegetazione autoctona, eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto. In caso di proprietà diverse è possibile intervenire per singoli stralci della stessa proprietà e gli stralci successivi al primo, dovranno riferirsi a quanto già realizzato;
 - eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.
5. Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, previa verifica da parte dell'Ufficio tecnico, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di mt 200 dal sedime dell'edificio demolito.
6. Gli edifici esistenti in classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio, potranno essere oggetti di trasferimento della capacità edificatoria, in termini di S.L. preesistente e regolarmente autorizzata, localizzandola all'esterno delle aree di rischio, nell'area immediatamente adiacente.
7. E' ammessa la demolizione e l'eventuale ricostruzione degli edifici a parità di S.L. Lo spostamento del sedime di fabbricati esistenti è ammesso per comprovati motivi di sicurezza, per dimostrate necessità di adeguamento igienico-sanitario, per un miglioramento generale ambientale e paesistico. L'ubicazione dovrà essere comunque individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, in accordo con quanto previsto dalle specifiche norme del PGT.
8. Ogni intervento edilizio relativo ad edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario, conforme alle normative vigenti in materia (R.R. n° 3/2006 e s.m.i.).
9. La riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita alle seguenti condizioni:
- il rudere sia identificato catastalmente;
 - qualora tale condizione non sussista, la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.
- La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di mt 6,50 in gronda e mt 8,00 al colmo.
- Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri di tutela dei nuclei di antica formazione.

d. Edifici e/o complessi edilizi con destinazione residenziale e non e usi assimilabili e/o dismessi

1. All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola possono essere presenti:
- edifici e/o complessi edilizi con destinazione residenziale ed usi assimilabili dismessi e/o in disuso, non connessi con la conduzione del fondo, esistenti e censiti negli elaborati grafici o in possesso di titoli edilizi in sanatoria, che possono ospitare residenza (UR/2);
 - edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente non residenziale e/o dismessi o in disuso, **non connessi alla conduzione del fondo**, esistenti e censiti negli elaborati grafici o in possesso di titoli edilizi in sanatoria, che possono ospitare attività produttive in genere, attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato (UC/1) ed alle medie strutture di vendita di prossimità (UC/2), di somministrazione di alimenti e bevande (UC/7) e servizi volti a funzioni pubbliche o di uso pubblico (USP) .
2. Per gli edifici e/o complessi edilizi dismessi o in disuso, **non connessi alla conduzione del fondo**, a destinazione residenziale e non residenziale, valgono le seguenti norme:
- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con un aumento una tantum pari al 20% della S.L. esistente.

- Gli ampliamenti dovranno essere evidenziati e trascritti sul titolo edilizio abilitativo **convezionato**. Non si applicano i requisiti soggettivi per il rilascio del titolo abilitativo in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
- il progetto dovrà indicare: area di pertinenza, stato di fatto, stato modificato, documentazione fotografica, anche degli interventi, relazione tecnico-descrittiva della natura dell'intervento e delle metodologie esecutive;
 - gli interventi sono oggetto di titolo abilitativo ~~convezionato oneroso, ad eccezione delle fattispecie di intervento esentate per legge oneroso e con monetizzazione delle eventuali aree per servizi;~~
 - per gli edifici già a destinazione residenziale (abitazioni rurali preesistenti), le trasformazioni che richiedono opere edilizie, così come i cambi di destinazione d'uso, sono assoggettati a semplice titolo edilizio;
 - per gli edifici a destinazione non residenziale (fienili, barchesse, stalle, depositi, edifici accessori, ecc.), le trasformazioni che richiedono opere edilizie, così come i cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, sono assoggettate a titolo edilizio, con monetizzazione delle aree a servizi, commisurate alla nuova destinazione d'uso;
 - per i complessi agricoli più significativi e per le corti agricole, dotate di superfetazioni e/o costruzioni non recuperabili o crollate o non tipiche del territorio e per tutti gli interventi che prevedono insediamenti superiori a 4 unità abitative, si dovrà intervenire con **titolo edilizio convezionato o con Piano di Recupero, da definire in fase di negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in funzione della complessità dell'intervento**, al fine di presentare e approfondire studi e progetti di elevato livello qualitativo, finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico;
 - la previsione di inserire un numero di unità abitative superiori a 4 dovrà essere assoggettata a specifica valutazione di compatibilità al fine di conservare la tipicità rurale.
3. Per gli edifici dismessi è consentita anche l'attività di deposito e magazzino, fino ad una Superficie Lorda massima di 600 mq, previa verifica di compatibilità con il contesto circostante.
 4. L'ampliamento di cui al comma precedente verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto permesso di costruire in sanatoria, ai sensi del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
 5. Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento relativi a edifici dismessi di cui al comma 1), l'immobile dovrà avere i seguenti requisiti:
 - essere dismesso ~~dall'attività agricola o abbandonato dall'uso agricolo~~, -da almeno 3 anni;
 - dalla dismissione dell'attività agricola essere rimasto inutilizzato oppure essere stato destinato a funzione **non agricola residenziale/commerciale/terziaria**;
 - non essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle aree oggetti di intervento.
 6. L'intervento di ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per ~~l'inserimento dell'~~attività agricola **in essere**, o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla aree non direttamente interessate dall'intervento.
 7. Le distanze dai confini non possono essere inferiori a ml. 5,00; dalle strade comunali e provinciali dovranno essere osservate le distanze di cui al vigente Codice della Strada e dalle strade vicinali una distanza di ml. 10,00.
 8. Non è ammessa la costruzione in confine, se non per l'installazione di cabine elettriche, centrali termiche e pertinenze.
 9. Il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e trasmettere all'Amministrazione Comunale, Atto d'impegno ad accettare senza riserve le condizioni

ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività agricole circostanti esistenti o di futura realizzazione compatibili con il PGT.

10. ~~Per entrambe le destinazioni~~ Sono ammessi interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione e ampliamento, a condizione che vengano soddisfatti i seguenti requisiti minimi:
- il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale ~~e con tegumento in cotto~~, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali;
 - siano realizzati i necessari minimi interventi di urbanizzazione primaria;
 - ~~la convenzione stabilisca la quota di aree a servizi da cedere o monetizzare e le opere di urbanizzazione da cedere o monetizzare;~~
 - vengano progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli, rispetto a potenziali fattori di disturbo quali odore, polvere, rumore generati dal normale e regolare svolgimento della attività agricola;
 - vengano utilizzate fonti di energia rinnovabili;
 - vengano garantiti interventi di compensazione ecologica, nonché le opere di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario, come indicati dalle norme del Piano dei Servizi;
 - alla richiesta di agibilità sia data evidenza degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.
11. Ad ogni complesso funzionale di cui sopra dovrà essere asservita un'area di pertinenza di proprietà, in cui sono prescritti i seguenti interventi:
- creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari) e formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file);
 - interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
 - interventi di mitigazione ecologica, oppure di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario, come definiti dalle norme del Piano dei Servizi.
12. Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti dovranno essere finalizzate alla:
- tutela, conservazione, manutenzione della flora e del disegno complessivo dell'ambiente rurale;
 - cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata e autorizzata dalle autorità competenti);
 - conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza.
13. In tali aree scoperte, a giardino o parchi, è ammessa la realizzazione di elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, piscine, elementi di arredo urbano, oltre a portici e ricovero attrezzi (questi ultimi due, per una superficie coperta massima di 50 mq), purchè realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.
14. E' ammesso il recupero ed il riuso a fini abitativi e non, dei manufatti originariamente utilizzati come edifici rurali accessori, dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli (fienili, barchesse, stalle, depositi,), purchè gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche originarie e prevedano modifiche alla sagoma originaria coerenti e compatibili. ~~Il recupero di tali fabbricati avverrà con titolo abilitativo convenzionato, qualora il numero di unità abitative residenziale sia inferiore a quattro, con Piano di Recupero~~

~~qualora il numero sia superiore a quattro o a quelle originariamente presenti all'interno dell'intero complesso aziendale.~~

15. Per gli edifici dismessi, indipendentemente dalla destinazione, in ogni momento è sempre consentito a semplice richiesta del proprietario, senza costituire variante al PGT, il ripristino della destinazione agricola E1. Esso acquisirà vigenza contestualmente al recepimento della richiesta ~~da parte de~~all'Amministrazione Comunale, mediante rilascio del titolo abilitativo. L'adeguamento cartografico verrà ripristinato in occasione della redazione della prima variante,

e. Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo

1. In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.
2. Ogni trasformazione edificatoria in area agricola dovrà prevedere interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario, al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle norme del Piano dei Servizi.
3. Ai fini della tutela paesistica delle aree agricole l'edificazione di nuovi edifici in funzione della conduzione di fondi, è ammessa nelle idonee aree prossime e coerenti all'impianto morfologico originario, destinate alla concentrazione volumetrica delle possibilità edificatorie ammesse nelle aree.
4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) di norma dovranno essere effettuate in prossimità, ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
 - b) i progetti presentati dovranno essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
 - c) i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole dovranno conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona di pianura;
 - d) per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo, che si rifaccia ai sistemi a corte tipici dell'area;
 - e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
 - f) i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
 - g) i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
 - h) le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, ~~con strutture e finiture in legno~~, con sporti di gronda non superiori a 1,50 m. e pendenze non inferiori al 30%;
 - i) la realizzazione di impianti tecnologici esterni dovrà ~~obbligatoriamente~~ prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti;
 - j) la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento dei nuovi manufatti, o di quelli in ampliamento, nel paesaggio circostante.
6. Ogni intervento dovrà soddisfare requisiti di sostenibilità ambientale quali contenimento dei consumi energetici e utilizzo di energie rinnovabili; gestione controllata degli impianti di smaltimento; impianti finalizzati al risparmio della risorsa acqua; contenimento di eventuali emissioni (odore, polvere, fumo) derivanti dallo svolgimento dell'attività zootecnica.

7. Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si indica l'utilizzo preferibile di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree ed arbustive.
8. La vegetazione ripariale, agricola e stradale, dovrà essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata, in genere, la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

f. Allevamenti zootecnici: definizioni, indicazioni, criteri e distanze di rispetto

1. Per quanto riguarda i riferimenti normativi, le tipologie degli allevamenti zootecnici esistenti sul territorio comunale, si rimanda integralmente all'Appendice C – Disposizioni specifiche per gli allevamenti zootecnici, alle presenti norme.

Art. 39 – Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva – “E1”

a. Definizioni e principi

1. Appartengono alla zona agricola E1, gli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola, le zone e gli immobili destinati all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesaggistico, destinatari di normative di tutela per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio edilizio esistente, idrico e arboreo.
2. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela recupero e valorizzazione delle attività agricole, del patrimonio agricolo, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, secondo i seguenti criteri:
 - valorizzazione dell'attività agricola e delle sue peculiarità territoriali;
 - incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
 - salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio agrario.
3. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio, funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, con particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio rurale. La vocazione funzionale prevalente è quella agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi dovranno essere finalizzati allo svolgimento di tale attività o non dovranno porsi in contrasto con l'attività stessa.
4. In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del PTCP, essa rientra negli “Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva”.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., le disposizioni di cui agli artt. 59 e 60 della stessa legge, prevalgono sulla normativa del Piano delle Regole.
3. Ai sensi dell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 60 della stessa L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
4. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. Sui fabbricati e sulle strutture esistenti alla data di adozione del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e, limitatamente ai soggetti aventi titolo, anche interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti nel rispetto della vigente normativa in materia, in funzione della conduzione del fondo.
6. Salvo che per edifici vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale – per i quali si applicano le disposizioni dell'art. 28, lettera "a" – sui fabbricati, attrezzature e infrastrutture aziendali sono ammessi tutti gli interventi edilizi.
7. Sui fabbricati e sulle strutture dismesse alla data di adozione del presente piano, potranno essere formulate proposte di riqualificazione urbanistica ed ambientale, secondo le modalità previste dall'art. 36 delle presenti norme.
8. Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc., strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.
9. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nelle zone individuate come "Insediamenti agricoli", mediante permesso di costruire, come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., previo parere del servizio regionale, che ne attesti la comprovata esigenza.
10. Non è subordinata a particolari permessi, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
11. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni.
12. In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificati ai sensi dell'art. 3, lett. c), d), e) ed f) del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., dovranno realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante sistema di fitodepurazione o soluzioni equivalenti.
13. Ai sensi dell'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente con permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:
 - a. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59, comma 1 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
 - b. in carenza di qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante

dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione delle residenze e uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione;

- c. limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. n° 51/1976 ("Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn° 159 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n° 268 del 28 aprile 1975 di Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della legge 10 maggio 1976, n° 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'art. 8, numero 4) della L.R. n° 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59, comma 1.

14. Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b), anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'art. 59, comma 6 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- Nelle zone agricole elencate nelle presenti norme tecniche, l'edificazione è regolata da indici e modalità previste nel Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
 - $H = 9,50$ mt per i fabbricati destinati alla residenza e 15,00 mt per le attrezzature in genere, ad eccezione delle attrezzature speciali, quali silos, serbatoi, essicatori, mulini, depositi con impianti tecnologici complessi, volumi tecnici per le quali è consentita una altezza compatibile paesisticamente con l'intorno;
 - $D_e = 10$ mt;
 - $D_c = 5,0$ mt;
 - D_s = vedi art. 10 delle presenti norme.
1. Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. n° 12/2005.
 2. Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda.
 3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, che non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma non possono superare l'indice di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non potrà superare il 40% della predetta superficie.

4. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
5. Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l’adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell’art. 59 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

d. Destinazioni d’uso

- Uso principale:

UP/1	Abitazioni agricole
UP/2	Fabbricati di servizio
UP/3	Allevamenti aziendali
UP/4	Colture aziendali in serra
 - Usi compatibili:

US/3	Trasformazione e vendita di prodotti agricoli
US/7	Impianti idroelettrici e produzione di energia
UTA/2	Attrezzature per l’agriturismo
UR/2	Abitazioni agricole recuperate ad uso civile
UC/1	Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato
 - Usi non ammessi: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR	Uso Residenziale
US	Uso Secondario
UT	Uso Terziario
UTA	Uso Turistico/Alberghiero
UC	Uso Commerciale.
1. La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi e le destinazioni non residenziali preesistenti, sono ammesse esclusivamente per favorire, ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso e/o in disuso, qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d’uso; in entrambi i casi dovranno essere compatibili ambientalmente con i fabbricati in quanto per tali usi non vale il diritto di reciprocità sulle distanze rimanendo principale e privilegiata l’attività agricola preesistente.
 2. Sono ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla L.R. n° 31/2008 e s.m.i. e al R.R. n° 5/2020.
 3. Gli imprenditori agricoli possono destinare spazi aperti, edifici o parti di edifici esistenti, con o senza l’esecuzione di opere, alle seguenti attività: ospitalità notturna e diurna, ristoro e consumo pasti, attività ricreative e culturali, esercizi di vicinato. Tali attività dovranno essere complementari rispetto alla conduzione dell’azienda agricola.
 4. Negli edifici esistenti, destinati alle attività di cui sopra, potranno essere effettuate, con intervento edilizio diretto, tutte le opere previste nel presente articolo.
 5. Sono inoltre ammesse in tali aree, i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive, nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopeditoni, destinate alla fruizione delle aree con valenza ricreativa.

e. Prescrizioni particolari

1. Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce a seguire prescrizioni ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti, devono conformarsi in relazione

alla differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono, in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

2. A tal fine il Piano tutela quelle di maggior valore paesaggistico che sono considerate ai fini della capacità edificatoria, ma non possono essere interessate direttamente da edificazione. Il Piano detta altresì norme prescrizioni relative alla tutela degli elementi paesaggistici (morfologici, vegetazionali e naturali-seminaturali) presenti nel territorio agricolo.

Art. 40 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo – “E2”

1. Appartengono agli Ambiti agricoli di interazione e rispetto dei centri abitati - E2:
 - le aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fasce di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano ed il sistema agricolo. Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del margine perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente. Le tavole del PGT individuano le fasce e la loro ampiezza determinata in modo da valorizzare i segni e le morfologie del territorio: si tratta di aree che hanno perso da tempo la loro valenza agricola strategica, ed hanno una rilevanza di interesse locale;
 - le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico, anche se non vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
2. In questa zona, in cui si applicano i disposti dell'art. 39, non sono ammesse nuove costruzioni rurali per la zootecnica in genere e nuovi nuclei aziendali, fatto salvo quelle a destinazione residenziale, florovivaistica e quelle pertinenziali. Gli edifici esistenti possono essere ampliati una tantum fino ad un massimo del 20% della S.L. esistente.
3. La zona potrà essere comunque conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle zone “E1”.
4. Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le migliori tecniche disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.
5. ~~Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola strategica e zootecnica, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti.~~ Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione e particolare attenzione dovrà essere riservata alla dimensione ecologica e paesistica di ogni intervento.
6. 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 su fondi contigui (anche se di diversa proprietà, previo accordo tra le parti) o sui fondi della stessa proprietà, anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.
7. Per le costruzioni esistenti, ~~con permesso di costruire,~~ sono ammessi i seguenti interventi:
 - dalla manutenzione alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, per gli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
 - non possono essere insediati nuovi allevamenti;

- è ammesso in ampliamento dell'edificato esistente, un incremento massimo una tantum del 20% della S.L. esistente, con esclusione dell'attività zootecnica ~~e subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà.~~
8. Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre 3 anni, possono essere recuperate alla destinazione residenziale, ricettiva e terziaria, secondo le modalità definite nei precedenti articoli.
9. In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate, mediante interventi di rinaturalizzazione.
10. Sono consentiti ed incentivati:
- impianto di boschi e di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
 - fasce tampone attraverso fasce monofilari (siepi arbustive e filari) e plurifilari (siepi, arbusti e alberi);
 - interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
 - interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.
11. In caso di dismissione volontaria dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli immobili alla destinazione residenziale, ricettiva e terziaria con opere di ristrutturazione o anche con sostituzione di eventuali edifici non coerenti con l'intorno di pari o minore S.L. Per realizzare tali interventi vi è l'obbligo di realizzare "interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario", di cui alle norme del Piano dei Servizi.

Art. 41 – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – “E3”

1. Appartengono agli Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – E3, le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche, a percorsi e canali identificabili in antichi dossi ad andamento rettilineo e sinuoso, altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti, in particolar modo anche quelle del reticolo idrico minore, rappresentate dalle tavole dei vincoli.
2. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, come classificati dal Documento di Polizia Idraulica con le correlate fasce di rispetto, sono soggetti a salvaguardia, tramite il rispetto del quadro normativo dettato dalle norme del Documento di Polizia Idraulica, parte integrante del PGT e a cui si fa diretto rinvio per ogni aspetto.
3. In tali ambiti sono ammessi prioritariamente interventi di compensazione ecologica e di recupero del paesaggio agrario, destinati esclusivamente alla coltivazione dei fondi al fine di incentivare interventi di rinaturalizzazione, anche in prossimità dei corsi d'acqua.
4. Sono consentiti ed incentivati:
- impianto di boschi e di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
 - fasce tampone attraverso fasce monofilari (siepi arbustive e filari) e plurifilari (siepi, arbusti e alberi);
 - interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
 - interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.
5. I permessi di costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti previsti nella Zona E1.

6. Per queste aree è prevista una salvaguardia tesa alla conservazione degli aspetti geomorfologici, oltre ad un indirizzo verso una loro valorizzazione sotto il profilo paesaggistico e visuale. In queste zone, salvo specifica autorizzazione, è vietata l'attività di sbancamento, livellamento e spianamento dei terreni finalizzati a:
 - modificare la pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
 - spianare le scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
 - distruggere la vegetazione arborea esistente sugli orli, sulle scarpate, ed al piede del terrazzo e delle fasce laterali dei canali di bonifica.
7. Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni, nonché interventi di recupero ambientale e di ordinaria gestione agraria. E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti isolate o in filare.
8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale proporre, elaborare ed attuare piani paesaggistici, anche parziali allo scopo di creare, nel rispetto delle attività agricole esistenti, reti ecologiche che, oltre alla specifica valenza migliorativa del paesaggio agrario, siano efficaci nel conferire una migliore vivibilità a queste parti del territorio comunale.
9. Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili o, preferibilmente siepi o fasce arbustive.
10. Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione degli enti competenti a fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale o degli enti competenti, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n° 523/1904.
11. Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica con il divieto di interventi di deviazione, di tombamento, di copertura e/o restringimento delle sezioni idrauliche libere, fatto salvo acconsentire i sopradetti interventi per motivazioni idrauliche o igienico-sanitarie.

Art. 42 – Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo – “E4”

a. Definizioni e principi

1. Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale, connessi con l'attività agricola, ed interessa aree di pertinenza di edifici con attività strettamente connessa con l'attività agricola, esistenti in territorio agricolo, per le quali il Piano delle Regole consente le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento, **nuova costruzione**, cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili (conto terzi, depositi di impianto per la raccolta, conservazione e commercializzazione di prodotti del ciclo agricolo o ad essi correlati e relativi servizi).
2. In conformità alla normativa regionale, ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del PTCP, tali insediamenti rientrano negli “Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva”.

b. Modalità di intervento

1. I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o nuova costruzione.
2. E' previsto l'intervento edilizio diretto, mentre i titoli abilitativi onerosi saranno assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.
3. Gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo non sono soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. poiché, pur in contesto agricolo, non sono strumentali alla conduzione del fondo agricolo ai sensi della citata

legge. La zona per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola costituisce infatti, a tutti gli effetti area produttiva, per la determinazione del contributo di costruzione, smaltimento dei rifiuti e per la determinazione del fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico.

4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi circostanti, nonché di miglior definizione degli aspetti morfologici dell'intervento (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità), anche diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'Amministrazione Comunale.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $IF = 1,0$ mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,20 mq/mq;
 - $IC = 60$ per cento (se esistente >);
 - $IPF = 40$ per cento (se esistente <);
 - $H = 12,00$ metri, esclusi particolari volumi tecnici, silos ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Locale per il Paesaggio;
 - $De = 10$ mt (esistente se <);
 - $Dc = 7,00$ mt (se esistente <);
 - Ds = vedi art. 10 delle presenti norme.
1. Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività dell'imprenditore agricolo o della sua azienda.
 2. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
 3. Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

d. Destinazioni d'uso

- Uso principale:

UP/2	Fabbricati di servizio
UP/3	Allevamenti aziendali
UP/4	Colture aziendali in serra
US/1	Industria e artigianato, connesso esclusivamente all'attività agricola
US/3	Trasformazione e vendita di prodotti agricoli
- Usi compatibili:

UR/2	Abitazioni agricole recuperate ad uso civile
UP/1	Abitazioni agricole
UC/1	Commercio al dettaglio/Esercizi di vicinato
UC/2	Commercio al dettaglio/Media struttura di vendita di prossimità
- Usi non ammessi: le destinazioni non elencate negli usi compatibili, comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR	Uso Residenziale
US	Uso Secondario
UT	Uso Terziario
UTA	Uso Turistico/Alberghiero
UC	Uso Commerciale.

1. Gli usi eventualmente in atto sono tutti ammissibili, come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nei qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dall'art. 59 e seguenti della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
2. Per le funzioni abitative sono ammesse abitazioni fino ad un massimo di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti e non dovranno avere ciascuno superficie lorda superiore a 150 mq. Dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive o di comunità.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non a quelle di cui alle categorie dell'art. 7, differenti da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

e. Prescrizioni particolari

1. Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati con un incremento una tantum del 20% della S.L. regolarmente assentita.
2. In ogni singolo lotto almeno il 50% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante.
3. Barriere verdi con funzione schermante costituite da filari di alberi di specie autoctone saranno poste sui lati dei lotti prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.
4. In tutti gli ambiti territoriali, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare, per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutte le concessioni sono subordinate al rispetto delle norme sulle distanze dei centri abitati ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta liquami, di depurazione e di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.
5. Gli interventi dell'ambito dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
6. Caseifici sociali.

Rientrano in tali zone anche le speciali aree di pertinenza dei caseifici sociali e/o allevamenti intensivi per i quali vengono previsti obiettivi di miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte per la produzione del grana e/o degli allevamenti suinicoli eventualmente annessi, nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie.

In tali zone speciali sono ricomprese, in via generale, tutte le zone di pertinenza aziendali per la raccolta, prima lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e/o zootenici, agroalimentari delle aziende agricole, singole o associate anche in forme cooperative, comprese le relative strutture complementari e accessorie, sia per la produzione che per la trasformazione diretta ed indiretta, quali ad esempio cantine vinicole, aziende orto-frutticole, aziende frigorifere, aziende cerealicole, ecc.

Gli interventi avranno la finalità di valorizzare le aree quali luoghi della multifunzionalità tramite la promozione dell'attività agro-alimentare, la promozione dell'agricoltura biologica, la promozione di itinerari eno-gastronomici e culturali; il miglioramento della competitività del settore agro-alimentare finalizzata al mantenimento delle aziende sul territorio tramite azioni

di ristrutturazione aziendale e la promozione e l'innovazione tramite azioni volte a migliorare la qualità della produzione agricola.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti: creare una forte relazione tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio puntare allo sviluppo di un'agricoltura innovativa, identitaria, di qualità e differenziata, anche innescando la nascita della filiera corta di produzione-distribuzione del prodotto nelle aree ad elevata potenzialità; diversificare l'economia rurale tramite previsioni di punti di vendita integrati per i prodotti agricoli di produzione locale tipica e di origine.

Si forniscono le ulteriori prescrizioni particolari:

- la dotazione minima di aree da cedere o da destinare a spazi pubblici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, è fissata nella misura minima del 15% della S.L. per la funzione di produzione agroalimentare e del 65% della S.L. per la funzione commerciale. E' ammessa la monetizzazione, secondo le modalità previste dall'art. 21 delle norme del Piano dei Servizi;
- le cooperative sociali, per lo specifico valore agricolo di promozione dei prodotti agricoli e della filiera alimentare corta, sono da associare alle attività agricole ed i relativi titoli abilitativi coerentemente con la consuetudine comunale, sono onerosi con una riduzione applicata in via sperimentale del contributo di costruzione pari al 30%, al fine di incentivare e sostenere il settore agricolo;
- è ammessa, per ragioni di sicurezza, la realizzazione di recinzioni cieche per un'altezza massima di m. 2,00, ad esclusione dei fronti stradali, se conformi alle tipologie tradizionali e se opportunamente mitigate e inserite paesisticamente;
- è ammesso l'adeguamento funzionale degli allevamenti zootecnici se saranno applicate le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) e adottati adeguati interventi di compensazione ecologica atti a migliorare la compatibilità igienico-sanitaria e ambientale dell'azienda rispetto all'intorno esistente;
- in caso di cessazione o trasferimento delle attività esistenti, in particolar modo della componente zootecnica, i contenitori abbandonati potranno essere recuperati, demoliti o sostituiti mediante la presentazione di Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato, preceduto dall'attivazione del procedimento di negoziazione;
- in accordo con l'Amministrazione Comunale per le attività esistenti e non coerenti rispetto al centro abitato, tramite attivazione della procedura di negoziazione e successiva stipula di convezione, è possibile pianificare un "Piano di dismissione programmato e controllato" degli allevamenti e/o delle opere non compatibili ambientalmente. In tal caso è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di ristrutturazione/rigenerazione", finalizzato alla riconversione con attività anche non strettamente collegate all'agricoltura, in grado di valorizzare le esistenti attività agro-alimentari di trasformazione del latte. Tali interventi saranno attuati mediante titolo abilitativo convenzionato, nel rispetto della programmazione temporale indicata nella convenzione sottoscritta.

Art. 43 – Ambiti agricoli per attività sportive, ricreative e per il tempo libero – E5

1. Appartengono agli "Ambiti agricoli per attività sportive, ricreative e per il tempo libero – E5", le aree agricole, in cui è promosso il recupero e la valorizzazione del contesto agricolo e paesaggistico esistente, anche dismesso e/o degradato, all'interno della campagna mantovana. L'obiettivo generale, anche se non esaustivo e prescrittivo per tutte quelle individuate, è finalizzato a favorire e valorizzare iniziative specifiche riguardanti ogni singolo specchio d'acqua e gli spazi limitrofi, di riutilizzo compatibile, riqualificazione ambientale e rifuzionalizzazione delle singole aree.

2. Le singole iniziative dovranno essere improntate a rendere sinergica la valorizzazione degli spazi aperti, in precedenza produttivi e/o aree di cava, ora non più utilizzati e/o degradati), anche mediante l'integrazione e la connessione con i sistemi ambientali limitrofi, la valorizzazione del paesaggio e la fruizione di tali sistemi ambientali e culturali. Le iniziative saranno valutate in funzione della specifica caratterizzazione morfologica e del contesto circostante, cioè definire iniziative di recupero e sviluppo specifici, mediante proposte anche di tipo integrato, capaci di integrare la dimensione ambientale con quella territoriale ed economica, nella direzione della complementarità tra città e territorio rurale.
3. E' consentita la realizzazione di:
 - attrezzature sportive e per il tempo libero per la pratica della pesca sportiva o dello svolgimento di attività sportive all'aria aperta;
 - strutture e spazi accessori e di servizio;
 - parchi pubblici e privati.
4. La realizzazione di qualsiasi intervento è soggetto a preventiva approvazione di titolo abilitativo convenzionato da mediante procedimento di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, durante il quale verranno definitivi i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni funzionali da attribuire al progetto.
5. La richiesta di titolo abilitativo convenzionato comprenderà elementi descrittivi della trasformazione fisica e funzionale dell'esistente, delle sistemazioni ambientali e dell'integrazione paesaggistica, nonché dimostrazione delle capacità di soddisfare i nuovi carichi derivanti dalle modifiche proposte, con particolare riguardo ai consumi idrici ed energetici, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti, tramite obbligatorie misure di contenimento e modalità progettuali e realizzative dotate di efficienza ecologica e ambientale, nonché elaborati descrittivi delle misure di mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere e post-operam.
6. Sono comunque in ogni tempo ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione di manufatti edilizi e degli impianti esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli.
7. Tutti gli interventi saranno assoggettati alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 44 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere individuati in area agricola se costituiscono attività agricola connessa (art. 2135 terzo comma del codice civile) a quella dell'imprenditore agricolo (o consorzio fra imprenditori agricoli) titolare dell'impianto **e se coerenti con i disposti normativi vigenti in materia.**
2. Gli impianti, la cui conduzione non costituisce attività agricola o connessa o la cui potenza sia superiore a 1 Mwe o equivalente per impianti la cui potenza installata viene fissata in altre unità di misura (al di sotto di tale soglia, il D.Lgs. n° 387 definisce gli impianti di microgenerazione per cui favorire lo sviluppo), dovranno essere ubicati in zone non agricole adeguatamente classificate dal PGT (produttive o per impianti tecnologici), ovvero dovrà essere prevista variante allo stesso.
3. Gli indirizzi per la localizzazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono:
 - a) tutti i tipi di impianto:

- è favorita la diffusione di impianti di piccole dimensioni (tra 50 e 400kW) alimentati da combustibili locali (biomasse legnose locali, liquami zootecnici e biomasse di scarto agricole ed agroindustriali di provenienza locale);
 - è sconsigliata l'importazione di biocombustibili di provenienza tropicale (ad esempio olio di palma) e la produzione di biocombustibili con prodotti utilizzabili anche per uso alimentare);
 - b) impianti energetici a biomassa (liquami, mais, triticale):
 - per impianti di co-digestione anaerobica (liquami zootecnici e altre biomasse vegetali) e per gli impianti di digestione anaerobica di sole masse vegetali, il riutilizzo agronomico sul suolo del digestato è subordinato alla presentazione di un Piano di Utilizzazione Agronomica;
 - gli impianti con potenza > 1Mwe potranno prevedere trattamenti di denitrificazione del digestato prima dello spandimento o di altro utilizzo;
 - c) impianti energetici a biomassa (legno, olii vegetali, rifiuti):
 - per impianti di cogenerazione a biomassa legnosa di potenza > 200kWe (caldaie o gassificatori) si potrà prevedere l'utilizzo di almeno il 50% di energia termica prodotta;
 - le ceneri degli impianti a biomassa legnosa a servizio delle aziende agricole potranno essere riutilizzate sui terreni aziendali o restituite nelle zone boschive sfruttate per la produzione di biomassa;
 - favorire filiere cortissime (all'interno della stessa azienda o del consorzio di aziende) di autoproduzione di olio vegetale grezzo per l'autotrazione di mezzi agricoli;
 - per i cogeneratori alimentari di biocombustibili (olii vegetali biodiesel) di potenza > 200kWe si dovrà prevedere l'utilizzo di almeno il 50% di energia termica prodotta;
 - d) impianti fotovoltaici:
 - gli impianti di potenza > 100kWe potranno essere realizzati su suolo agricolo solo all'interno degli ambiti agricoli di interazione. AL di fuori di tali ambiti potranno essere realizzati solo in zone previste dalle specifiche norme di settore;
 - per tutti gli impianti realizzati su terreno a uso agricolo dovrà esser previsto il ripristino dell'uso preesistente a fine esercizio;
 - a) e) impianti miniidroelettrici: è incentivata la realizzazione di miniimpianti idroelettrici che sfruttino le acque correnti nei canali irrigui nell'ambito dell'uso plurimo della risorsa idrica o che sfruttino i salti esistenti delle reti irrigue.
4. Per le distanze dal centro urbanizzato, dai nuclei sparsi, dalle abitazioni rurali, dalle infrastrutture viabilistiche e dai confini di proprietà, si rimanda alla Tabella A – Verifica distanze di nuovi allevamenti (costruzioni zootecniche e depositi maleodoranti) e impianti energetici, all'interno dell'Appendice C, alle presenti norme.
5. I sopradetti impianti a biomassa vegetale, biogas, biocombustibile saranno specificamente assoggettati a parere di compatibilità ambientale negli specifici procedimenti autorizzativi previsti nel rispetto del quadro normativo del settore nazionale e regionale **vigente., secondo le seguenti modalità:**
- a. ~~Metodo semplificato di compatibilità ambientale. La proposta di un impianto energetico è ritenuta, in via speditiva e semplificata, compatibile ambientalmente se le distanze sono uguali o superiori a quelle riportate alla Tabella A di cui al comma precedente;~~
 - b. ~~Metodo ordinario. Qualora l'operatore richieda di ridurre le distanze di cui al comma 3, la verifica di compatibilità ambientale sarà effettuata mediante la presentazione di una dettagliata "Relazione di Compatibilità Ambientale" in grado di illustrarne e verificarne tutte le componenti e le criticità nel rispetto del quadro normativo vigente. La relazione sarà valutata dalla Commissione Locale per il Paesaggio e secondo le procedure specificamente indicate dalla normativa di settore nazionale e regionale.~~

Capo V – AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**Art. 45 – Aree destinate alla mobilità**

1. Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità. Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dal PTCP.
2. Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopeditone previsti dallo schema generale di mobilità. Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.
3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo del data base topografico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione previsti dalla normativa vigente. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PGT è vincolata ad area di salvaguardia dell'infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti in materia.
5. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, l'Amministrazione Comunale può proporre, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti necessari a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

Zone destinate alla viabilità

6. Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento (gruppo funzionale UM/1, UM/2 e UM/3). Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i parcheggi e gli spazi di servizio, i percorsi pedonali e ciclopeditoni, le piazze e le relative aree di rispetto. Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.
7. Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.
8. La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore indicativo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.
9. In sede di definizione dei progetti, redazione progetto definitivo/esecutivo o piano attuativo, i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio e sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

10. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla normativa vigente.
11. I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione. I percorsi si realizzano in aree di proprietà pubblica, in aree asservite all'uso pubblico ed in aree con diritto di passaggio.
12. La linea di arretramento dell'edificazione indica il limite entro cui si escludono nuove edificazioni e ampliamenti verso strada, peggiorativi della situazione esistente. La sistemazione del suolo nelle aree comprese tra l'infrastruttura e la linea di arretramento deve prestare la massima attenzione alle norme di sicurezza stradale, ed è subordinata alle regole di ogni ambito. All'interno della linea di arretramento sono ammesse le pensiline per la fermata degli autobus, le stazioni di servizio e le attrezzature connesse alla mobilità.
13. Per gli edifici di proprietà privata esistenti nelle aree di cui al comma 3 del presente articolo e relative fasce di rispetto/arretramento, regolarmente assentiti, sino all'approvazione del progetto di opera pubblica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ricadente all'interno dell'ambito per la mobilità. Per tali interventi è ammessa la riedificazione in aree edificabili attigue. La demolizione e ricostruzione è consentita anche se il progetto non risulta conforme ai parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito normativo di ricostruzione; dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte dal Codice Civile.
14. In caso di cessione gratuita di aree per infrastrutture di mobilità, al di fuori degli ambiti di riassetto e riqualificazione urbana, di completamento e di trasformazione, l'Amministrazione Comunale concede diritti edificatori compensativi pari a 0,15 mq/mq, nelle modalità e forme stabilite dal PGT.
15. Nella costruzione di nuove strade e piazze nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti si tiene conto delle seguenti indicazioni:
 - le piazze comprendono, di norma, gli spazi pedonali di rappresentanza, sosta, ricreazione, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che conferisca eleganza, decoro e vivibilità alle zone pedonali tramite l'impiego di materiali e arredi di pregio, la presenza di fontane, monumenti e alberature ornamentali, la previsione di spazi ricreativi all'aperto connessi a chioschi e pubblici esercizi;
 - le zone pedonali devono garantire condizioni di sicurezza: opportunamente separate dalle carreggiate stradali, anche tramite accorgimenti che evitino un'impropria sosta veicolare, devono essere dotate di impianti di illuminazione, scolo delle acque, vigilanza e raccolta dei rifiuti. Nelle zone pedonali è ammesso l'attraversamento di piste ciclabili;
 - le sedi stradali comprendono, di norma, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi e le piste ciclabili. Esse devono consentire il transito in sede separata delle persone e degli automezzi. Inoltre, devono assicurare, mediante opportuni accorgimenti progettuali, la sicurezza della percorrenza e dell'attraversamento pedonale, la sicurezza dei bambini, la fluidità del traffico, la regolarità della sosta veicolare. Devono essere costruite a regola d'arte in modo da garantire lo scolo delle acque, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e, in genere, il doppio senso di marcia degli automezzi su carreggiata unica o su carreggiate indipendenti, avere larghezza minima come da vigente normativa in tema di costruzione delle strade;
 - i marciapiedi devono essere realizzati a lato delle carreggiate in modo da dare accesso agli ingressi pedonali degli edifici. Essi, di norma, devono essere separati da queste tramite aiuole piantumate con essenze autoctone indicate nel Regolamento Edilizio Comunale. La

larghezza minima dei nuovi marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 1,50, con allargamenti in corrispondenza di piazzole di sosta dotate di panchine, sedili e adeguate piantumazioni. Tramite opportuni accorgimenti progettuali deve essere impedita la sosta veicolare sui marciapiedi;

- ove previste nella programmazione comunale di settore, le piste ciclabili devono avere sede riservata e comunque con riferimento alla rete ciclabile definita dal PGT e realizzate a regole d'arte con pavimentazione adatta al traffico specifico e nel rispetto delle normative vigenti.

Fasce di salvaguardia e corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto

16. Individuazione e classificazione delle infrastrutture stradali

In conformità all'art. 56 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il P.G.T. individua le infrastrutture stradali secondo il seguente assetto strategico:

- R.N. - Rete Autostradale avente funzioni di mobilità nazionale/regionale (A22 - Autostrada del Brennero – *Progetto approvato della terza corsia*);
- R.R. - Rete della viabilità di livello regionale (ex S.S. 62 della Cisa, ex S.S. 249 Gardesana Orientale);
- R.P. - Rete della viabilità di livello provinciale (Strade Provinciali S.P.):
 - R.P.1 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra altre polarità provinciali;
 - R.P.2 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra gli altri nodi comunali;
- R.C. - Rete della viabilità di livello locale - strade extraurbane di collegamento locale - (Strade Comunali - S.C.).

17. Ai sensi dell'art. 2 del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 s.m.i.) e dell'art. 56.3 degli I.N. del P.T.C.P., le strade esistenti del territorio comunale sono distinte come segue:

- A – Autostrade (A22);
- B - Strade extraurbane principali (-);
- C - Strade extraurbane secondarie – ex Statali e Provinciali (ex S.S. 62, 249 e le S.P.);
- D - Strade urbane di scorrimento (-);
- E - Strade urbane di quartiere (strade urbane);
- F - Strade locali – Strade comunali e vicinali (S.C. e S. vicinali).

18. Fasce di rispetto del sistema infrastrutturale stradale

La fascia di rispetto del sistema infrastrutturale esistente comprende le aree poste a protezione delle opere stradali esistenti. Esse hanno effetto di vincolo conformativo della proprietà a norma dell'art. 18 comma 2b e dell'art. 20 commi 4 e 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Tali fasce sono normate dal codice della strada, dal Regolamento di esecuzione ed attuazione e dagli artt. 55, 56, 57 e 65 degli indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- piste ciclo-pedonali;
- parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
- impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione, ect.);
- a titolo precario, ai sensi della L.R. n°6 del 02/02/2010, capo IV, e per una profondità non superiore a 50m rispetto alla sede stradale, attività di servizio per gli automezzi, ricomprese quelle di distribuzione carburante, anche integrate con altre strutture di servizio come bar, ristoranti, strutture ricettive, etc.;
- impianti di telefonia mobile.

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

19. Fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture stradali di progetto

■ Infrastrutture per la mobilità del PTR (O.I.P.I.R.) e rete autostradale

Per ciascuna delle opere per il sistema della mobilità qualificate nel P.T.R. come obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20 L.R. 12/05) è istituito un corridoio di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/05 volto a preservarne le condizioni di realizzabilità e al cui interno non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche che prevedano nuove edificazioni. Tale misura è apposta alle opere indicate nel P.T.R. – Strumenti operativi – e nel P.T.C.P. di Mantova con riferimento al livello progettuale e al dimensionamento del corridoio, in particolare agli interventi infrastrutturali elencati nella tabella “Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale” e relativo livello progettuale, come mutuati dall'Allegato 3 alla relazione di monitoraggio del Programma Regionale Mobilità e Trasporti e relativi aggiornamenti, che per il Comune sono i seguenti:

■ AUTOSTRADA DEL BRENNERO – A22 - REALIZZAZIONE DELLA TERZA CORSIA DA VERONA A MODENA

Il Piano individua con specifica simbologia, il tracciato e la delimitazione della fascia di rispetto autostradale entro cui è prevista la realizzazione del progetto della terza corsia da Verona a Modena, nella configurazione progettuale corrispondente al progetto definitivo approvato con Decreto MIT n. 3167 del 22.04.2014, coerentemente ai disposti degli interventi previsti nell'Allegato 3 del Rapporto di monitoraggio intermedio del Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti del P.T.R. vigente e come recepito dal P.T.C.P. aggiornamento marzo 2022, oltrechè dagli ulteriori disposti normativi regionali e provinciali. Ai fini urbanistici, in considerazione della complessità e specificità del progetto, il PGT recepisce e rinvia direttamente agli elaborati di dettaglio del progetto definitivo approvato con Decreto del MIT e agli aggiornamenti conseguenti alla procedura in fase conclusiva di perfezionamento “del rinnovo della V.I.A.” e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

■ Infrastrutture di interesse del P.T.C.P.

Il Piano, coerentemente alle indicazioni del P.T.C.P., riporta la previsione localizzativa con la salvaguardia delle seguenti infrastrutture di progetto di rilevanza provinciale:

- RR - ex S.S. 249 – GARDESANA ORIENTALE, TANGENZIALE DI ROVERBELLA – LOTTO 3
– fascia di salvaguardia di m 30 per lato.
- RR – Variante alla ex S.S. 62 detta Grezzanella – tratto mantovano – opera connessa al TI.BRE.
– fascia di salvaguardia di m 30 per lato.

20. Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono i corridoi di salvaguardia infrastrutturale delle previsioni progettuali con efficacia localizzativa differita. Tali fasce sono normate ai sensi degli artt.55, 56, 57 e 65 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale e Coordinamento Provinciale.

I corridoi di salvaguardia infrastrutturale indiretti sono porzioni di territorio, la cui destinazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti, nelle quali, in attesa della approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica del tracciato stradale previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità assoluta, vi sono prescritte le seguenti particolari limitazioni o condizioni agli interventi edilizi ammissibili:

- non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni e l'ammissibilità degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica da parte della Provincia di Mantova, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del richiedente, decorsi i quali l'attestazione si intende resa in senso favorevole;
- per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendovi consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, deve essere evitata la formazione di nuovi centri aziendali;
- per tutti i corridoi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti.
- per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione e potenziamento secondo gli indici e le prescrizioni dettate dalle norme di zona, a condizione che l'ampliamento o potenziamento siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'asse del corridoio infrastrutturale.

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità sono dimensionate in conformità ai disposti dell'art. 57 degli Indirizzi Normativi del PTCP con le ampiezze minime ivi riportate.

- Rete viabilità livello Regionale R.R.: ≥ 60 m
- Rete viabilità livello Provinciale
R.P.1 ≥ 50 m
R.P.2 ≥ 40 m
- Rete viabilità livello Locale S.C. principali e secondarie ≥ 20 m.

Le fasce di salvaguardia indiretta sopracitate sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse. Nell'ipotesi di indicazione sulle tavole del Piano del Governo del Territorio di proposte di nuovi tracciati viabilistici non ancora supportati da analisi, documenti, studi di fattibilità, progetti di fattibilità tecnico-economica, la fascia di salvaguardia indiretta è quella grafica, direttamente rappresentata sugli elaborati progettuali, se non sono specificamente individuate sulle tavole con opportune misure di salvaguardia.

Pertinenze delle strade

21. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n° 285 e s.m.i. e da quelle del relativo regolamento di attuazione, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.
22. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.
23. Sono pertinenza di servizio, le aree con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.
24. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre, n° 495 e s.m.i., dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.
25. Nelle aree di pertinenza di servizio, con esclusione delle aree ricadenti negli ambiti qualificati dal Piano delle Regole come Nuclei di Antica Formazione, Tessuto Urbano Consolidato a destinazione residenziale, Ambiti a Verde privato, aree interessate da tutele dei beni culturali e del paesaggio, previo parere favorevole dell'Ente proprietario delle strade, è ammessa la

realizzazione di impianti della rete distributiva dei carburanti, con l'osservanza delle disposizioni di cui al successivo articolo delle presenti norme.

Viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico

26. La "Viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico" individuata nella Tavola PR0.a/b – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Ovest e Settore Est" può essere soggetta ad esproprio, ad acquisizione bonaria mediante il meccanismo compensativo, così come disciplinato dall'art. 11 dei criteri di attuazione del Documento di Piano, o ad altre forme di acquisizione previste dalle norme sovraordinate.
27. I lotti privati adiacenti alla "Viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico" possono essere edificati e/o ampliati in virtù delle norme specifiche d'ambito, solo se il privato si impegna a cedere con atto idoneo, gratuitamente la rispettiva area stradale di competenza.
28. Alla cessione della rispettiva area, di cui al presente articolo, è riconosciuto dal PGT un diritto volumetrico, da utilizzarsi nel lotto finitimo o da cedere secondo le specifiche norme del PGT. L'indice edificatorio applicato è pari a 0,70 mq/mq per ogni mq di area proposta in cessione, fino ad un massimo di 200 mc.

Viabilità da attuarsi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

29. Negli ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa sono indicati i tracciati viabilistici, la cui definizione cartografica ha valore di massima e potrà essere modificata in sede di pianificazione attuativa.
30. Hanno valore prescrittivo e vincolante solo se specificate nelle rispettive schede:
- i punti di innesto della viabilità di piano;
 - il calibro stradale e la presenza di viabilità ciclopedonale o parcheggi.
31. Se non indicato diversamente, le nuove strade all'interno dei piani attuativi dovranno avere una carreggiata per veicoli con larghezza minima di 7,00 metri e marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di 1,50 metri, più eventuale pista ciclabile se prevista e parcheggi in linea, ove richiesti dall'Amministrazione Comunale.
32. I raggi di curvatura dei raccordi, riferiti al confine stradale e determinati in corrispondenza delle intersezioni stradali di nuova realizzazione, non potranno essere inferiori a 5,00 metri e dovranno essere stabiliti considerando l'importanza delle strade interessate, del traffico previsto e delle tipologie dei veicoli in transito.
33. Tutte le nuove opere di viabilità che si rendessero necessarie al fine di garantire la sicurezza della circolazione veicolare conseguenti all'attuazione dei piani urbanistici saranno a carico del privato attuatore, comprese quelle interferenti con la viabilità provinciale.
34. Qualora il piano urbanistico attuativo interferisca con la viabilità di livello provinciale, vi è l'obbligo di concordarne con la provincia stessa, le modalità esecutive, particolarmente in relazione ad eventuali nuove intersezioni e/o accessi previsti sulla rete stradale provinciale esistente.
35. Le opere che coinvolgono direttamente la viabilità provinciale potranno essere realizzate solamente dopo aver ottenuto il Nulla Osta/Autorizzazione dell'Ufficio Concessioni della Provincia sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo

37. Nella tavola della disciplina delle aree sono individuate le aree destinate alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo, che comprendono la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.; edifici ed attrezzature della stazione, spazi di servizio, parcheggi e viabilità connessi alla stazione.

38. Per tali aree si fa esplicito richiamo al D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto» e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 46 – Aree per l'insediamento di distributori di carburante

1. A questo ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante, o di fonti energetiche alternative, per autotrazione e lavaggio di veicoli, da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso, classificate come gruppo funzionale UM/4.
2. Gli impianti per la distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc., con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - $IF = 0,10$ mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di $0,20$ mq/mq;
 - $IC = 20$ per cento, escluse le pensiline (esistente se >);
 - $H = 8,50$ metri (esistente se >). Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
 - $D_c = H/2$ e comunque mai minore di $10,00$ mt (esistente se <);
 - D_s = Arretramento dal filo stradale: minimo 10 mt;
 - $D_e = H$ e comunque mai minore di $10,00$ mt (esistente se <).
3. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburanti.
4. Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo e sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati esistenti.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.
6. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni, ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.
7. E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:
 - all'interno del centro abitato nei Nuclei di Antica Formazione e nelle aree residenziali del tessuto urbano consolidato, anche se poste lungo assi viabilistici;
 - in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
 - fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 metri;
 - fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza, per i quali non sia possibile l'adeguamento a fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprechè in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

8. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
9. Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq. 150), sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività produttive consolidate (DP) e non produttive (DR, DT e DC).
10. L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività ad esse direttamente connesse, quali esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.
11. I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.
12. E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n° 8/9590.
13. Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Art. 47 – Percorsi ciclopeditoni

1. Gli elaborati del PGT individuano i tracciati esistenti e di progetto di percorsi ciclabili e ciclopeditoni al fine di garantire collegamenti protetti tra le diverse parti del territorio comunale. I tracciati di tali percorsi verranno definiti e meglio precisati con la predisposizione dei progetti esecutivi.
2. In sede di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopeditoni ricadenti all'interno di tali aree, purché le nuove soluzioni garantiscano la continuità dei percorsi e rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.
3. In tutti gli ambiti del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni dovranno rispettare i percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti.
4. L'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di percorsi ciclopeditoni abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura o il proseguimento di nuovi passaggi ciclopeditoni, anche non previsti dal PGT.
5. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 1,50 metri nel caso in cui siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia dovranno avere una larghezza minima di 2,50 metri, ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le specifiche tecniche si rimanda allo *"Studio urbanistico per la promozione dei percorsi ciclopeditoni turistici del territorio con collegamento ai punti storico-artistici di Roverbella e di interconnessione con i territori limitrofi – Progetto BICIPLAN"* e alla vigente normativa in materia.
6. L'area dei percorsi ciclopeditoni può essere:
 - computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile;

- non computata ai fini della distanza dalla strada.
- 7. I percorsi ciclopeditoni potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 8. Ove negli elaborati grafici del PGT siano indicati percorsi ciclopeditoni, in sede di edificazione dei singoli interventi, mediante specifico titolo edilizio convenzionato, potranno essere realizzati, ed il costo di realizzazione scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
- 9. Siccome tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni ove esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti con il contesto, ove di nuova realizzazione;
 - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - l'integrazione con l'ambiente circostante.

Art. 48 – Aree per infrastrutture tecnologiche

1. Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.
2. In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.
3. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Infrastrutture per telecomunicazioni

4. Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente nel terreno o su edifici esistenti, come regolate dall'art. 84 delle presenti norme.

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

5. La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - la superficie lorda delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di edificabilità;
 - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di copertura;
 - le cabine potranno essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non dovrà superare 6,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
 - le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.
6. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM del 23 aprile 1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso

decreto e sue successive modifiche ed integrazioni, in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

7. Per le distanze dagli edifici, si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

Capo VI – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 49 – Aree non soggette a trasformazione

1. Fatte salve le aree di elevata naturalità, sono aree non soggette a trasformazioni:
 - ~~quelle individuate dal PGT come “ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo” e “ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica”;~~
 - quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
 - le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
 - le aree a verde privato di rispetto ambientale in ambito urbano;
 - le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;
 - le aree interessate da ambiti di escavazione e giacimenti.
2. Le finalità che il Piano delle Regole persegue per queste aree, sono le seguenti:
 - la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
 - la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo ineditato;
 - la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;
 - la creazione di un sistema di fruizione a fini ricreativi e didattici che interessi gli elementi di valore naturalistico, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del territorio, in connessione con il sistema ambientale e storico culturale di livello sovracomunale;
 - la possibilità di garantire possibilità di ampliamento delle strutture cimiteriali;
 - la possibilità di svolgere le attività di lavorazione, come previste dal vigente Piano Cave della Provincia di Mantova.
3. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione della variante PGT2022, all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dalle presenti norme.
4. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione del presente PGT, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.
5. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, che non incidono sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Titolo III – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Il PGT contiene una ricognizione dei vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di carattere igienico-sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.

I vincoli di cui al presente titolo, come rappresentati nella Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest e Settore Est, costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale.

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici, influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Nel caso di contrasto tra le previsioni di PGT e la disciplina nazionale e regionale vigente relativa ai suddetti vincoli, dovrà essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

Capo I – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

Art. 50 – Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità cimiteriale, stradale e ferroviaria

1. Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e ferroviari.

Zone e limite di rispetto cimiteriale

2. Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n° 285, come modificato dall'art. 28 della Legge n° 166/2002, destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.
3. Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.
4. E' vietato costruire entro la zona di rispetto nuovi edifici, salvo interventi di interesse pubblico, purchè nel rispetto della normativa sanitaria vigente e in ottemperanza alle previsioni del Piano Cimiteriale.
5. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi di recupero, funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione funzionale in residenziale, con il preventivo parere positivo di ATS.
6. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole delle competenti ATS e ARPA territoriali, la riduzione della zona di rispetto, l'ampliamento di edifici preesistenti o la nuova costruzione di fabbricati e servizi cimiteriali, attraverso la modifica del Piano Regolatore Cimiteriale comunale.
7. Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge n° 983/1975 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. n° 803/1975, art. 28 della Legge n° 166/2002 e L.R. n° 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi

inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

8. È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.
9. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
10. Sono fatte salve le prescrizioni dettate in materia dal Piano Cimiteriale comunale e dal Regolamento locale d'Igiene.

Zone di rispetto autostradale

11. Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nell'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio stradale di m. 60.00

Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

12. Sono definite ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 e s.m.i. e del DPR n° 495/1992 e s.m.i. e in conformità al piano provinciale.
13. Le zone di rispetto stradale, come individuate dalla Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest e Settore Est, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopeditoni, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.
14. All'esterno del centro abitato, così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285/1992, le tavole degli ambiti funzionali riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.
15. Nell'ambito delle zone di rispetto, il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.
16. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione, ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.
17. Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità e dovranno essere realizzate in conformità a quanto disposto dal Codice della Strada e suo regolamento di attuazione.
18. In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: recinzioni, parcheggi scoperti a raso, opere a verde e di arredo stradale, percorsi pedonali e ciclopeditoni, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, impianti per fognatura e sollevamento acque. Dovranno comunque essere osservate le disposizioni di cui agli artt. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. n°495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.
19. Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni o ampliamento delle costruzioni esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici e per il superamento delle barriere architettoniche.

20. Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. n° 495/1992 e successive integrazioni e modificazioni
21. Sia le zone di rispetto stradale, che i limiti di allineamento, hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.
22. Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
23. Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di 10 m. dal ciglio stradale, relativamente alle strade di interesse paesaggistico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale, è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

Limite di rispetto ferroviario

24. Ai sensi della Legge n° 1202/1968 e dell'art. 49 del D.P.R. n° 753/1980, è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal citato decreto. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.
25. La fascia di rispetto ferroviario è destinata ad impianti ferroviari e può essere utilizzata per le installazioni, i tracciati gli edifici e gli impianti destinati al servizio delle ferrovie. Essa è destinata esclusivamente a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizi all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
26. In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.
27. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
28. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della ferrovia.
29. Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopracitato eventuali recinzioni e l'utilizzo delle aree per orti, giardini, parcheggi pubblici o privati, sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

Art. 51 – Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi

Zone di tutela e rispetto dei pozzi

1. Sono individuati con apposito segno grafico le aree di rispetto e di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate

al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n° 152/1999, così come modificato dal D.Lgs. n° 258/2000 e s.m.i.

2. Le aree di salvaguardia sono riportate sulla Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest, Settore Est e sugli elaborati dell'Aggiornamento dello studio geologico, idrogeologico e sismico, parte integrante del PGT. Si rimanda alle norme del sopracitato studio, per l'individuazione delle zone di rispetto e di tutela e i relativi vincoli e prescrizioni di intervento.
3. Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
4. La Zona di Tutela Assoluta è pari ad un cerchio con raggio di 10 mt, misurato a partire dall'impianto di captazione, come previsto dalle vigenti normative. All'interno delle Zone di Tutela Assoluta sono ammesse solo le opere di captazione e l'uso di attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.
5. All'interno della Zona di Rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Gli interventi ammessi sono comunque subordinati ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.
6. I collettori fognari ricadenti nella Zona di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

Aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano

7. Il quadro normativo vigente all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano, è riferibile alle seguenti norme: D.Lgs. n° 152/99, come modificato dal D.Lgs. n° 258/2000, a sua volta abrogato dall'entrata in vigore della Parte III del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Nelle Zone di Rispetto e di Tutela Assoluta sono valide inoltre le disposizioni previste da Regione Lombardia, di cui alla DGR 10 aprile 2003 – n° 7/12693 e s.m.i.
8. La Zona di Rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli di destinazioni d'uso, tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.
9. Così come ammesso dall'art. 94 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da strade, parcheggi e piazzali;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

10. Per gli insediamenti o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita ed attuata la loro messa in sicurezza.

Art. 52 – Corsi d’acqua e fontanili

Corsi d’acqua

1. Lungo i corsi d’acqua si applicano Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d’acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica, sono riportate negli elaborati costitutivi l’aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica e nel Reticolo Idrico Minore (RIM), parti integranti del PGT, oltre a quanto disposto dal “Consorzio di Bonifica Territori del Mincio” per il reticolo di competenza, anche n diffomità rispetto a quanto rappresentano graficamente nei sopracitati documenti.
2. Lungo i corsi d’acqua è possibile costruire percorsi ciclopdonali. Tali percorsi sono pubblici e/o di uso pubblico destinati all’uso ciclopdonale.

Fontanili

3. La tutela paesistica dovrà essere orientata ad evitare alterazioni strutturali di questa particolare classe morfologico-pedologica, in quanto testimonianza di un sistema di altissimo valore ecologico e naturalistico.
4. I rischi di vulnerabilità associati a questo valore ambientale sono riferiti a manomissioni del microambiente artificiale di regimazione delle acque e all’inquinamento delle falde superficiali.
5. I fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto elementi di un sistema di elevato valore ecologico e naturalistico, sono da salvaguardare considerando quanto indicato nella scheda n° 2.1.4. dell’Appendice B della DGR n° 2727/2011, *“Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 , n° 12 – contestuale revoca della DGR n° 2121/2006”*.
6. Sono vietate le opere di urbanizzazione e di nuova edificazione all’interno della fascia di rispetto cartografata.
7. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Fermo restando ulteriori vincoli di piano, gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati non oltre il filo di facciata esistente rivolta al fontanile.
8. Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni dei sistemi idraulico del capo fonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Art. 53 – Tutela del reticolo idrico privato

Criteri generali per la regimazione delle acque superficiali private

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 95
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. Le opere di regimazione idraulica previsti per i corsi d'acqua privati dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e alla riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e ripariali, al miglioramento dell'efficacia delle fasce di rispetto boscate, come sistemi filtranti per la riduzione dell'apporto di nutrienti nelle acque. Dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con disponibilità della risorsa idrica, le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
2. Per realizzare interventi di risanamento e potenziamento dei corsi d'acqua sarà richiesta la dimostrazione della necessità, l'accertamento della compatibilità idraulica, la dimostrazione del miglioramento dell'assetto del territorio interessato.
3. I lavori di ripulitura e manutenzione dei corsi d'acqua dovranno essere eseguiti conservando l'ambiente fluviale, considerando l'eventuale presenza di specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico o della esistenza di fasce vegetate con capacità potenziale di assorbimento degli inquinanti.

Corsi d'acqua privati

4. I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua pubblici nel Documento di Polizia Idraulica richiamato al successivo art. 58, nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetti di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non sono rappresentati come corsi d'acqua pubblici nelle cartografie ufficiali sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio ai corsi d'acqua, dell'alveo del corso d'acqua, in modo da evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi momento compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.
5. Se le attività di manutenzione sono tra le attività che richiedono autorizzazione, questa dovrà essere preventivamente richiesta.
6. I proprietari dovranno inoltre informare l'Amministrazione Comunale di ogni evenienza che potrebbe causare le circostanze sopra descritte. I proprietari saranno chiamati a rispondere dei danni eventualmente derivati dalla mancata ottemperanza degli obblighi di cui sopra.
7. Tutti i cittadini che intendono eseguire interventi negli alvei dei corsi d'acqua privati e nelle loro pertinenze dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, dei corsi d'acqua, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.
8. E' vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interramenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiale delle acque private nel reticolo superficiale pubblico e privato, senza preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
9. Il Sindaco può disporre, tramite ordinanza, la diffida e provvedere al ripristino integrale nei casi di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato o in caso di incolumità pubblica.

Art. 54 – Zone di rispetto da impianti e reti tecnologiche

Zone di rispetto del depuratore

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 96
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a mt. 100.
2. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia (D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152, "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i.).

Zone di rispetto metanodotto

4. La fascia di rispetto (misurata ortogonalmente all'asse della tubazione) risulta variabile da 3 a 20 metri, in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e, in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici. Eventuali deroghe saranno concesse da SNAM.
5. Il D.M. dello Sviluppo Economico 17 aprile 2008, "*Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8*", ai commi 2.5.2. e 2.5.3. prevede che:
 - le condotte di 1ª specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 mt da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità;
 - le condotte di 1ª specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 mt da fabbricati destinati a collettività (es. ospedali, scuole, alberghi, centri commerciali, uffici, ecc.), a trattenimento e/o pubblico spettacolo, con affollamento superiore a 100 unità, di seguito denominati "luoghi di concentrazione di persone".

Zone di rispetto degli elettrodotti

6. Nella Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Roverbella. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche, si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.
7. Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti, previa richiesta all'Ente gestore, la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "*Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti*" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e alle cabine esistenti e in progetto.
8. Si definiscono quindi:
 - Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto, la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA, si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
 - Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

9. Ai sensi del DPCM dell'8 luglio 2003, negli ambiti in cui vi è la presenza di funzioni residenziali, nelle aree gioco per l'infanzia, nei luoghi per l'istruzione e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi con l'esposizione ai campi magnetici generata dalle frequenze di rete (50 Hz), si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 μ T, inoltre *"... nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio"*.
10. Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.
11. Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.
12. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n° 380/2001 e successive modificazioni.
13. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Art. 55 – Ambiti soggetti a rischio archeologico

1. Il PGT individua nelle sue tavole di zonizzazione gli ambiti che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova e del Comune, sino stati oggetto di ritrovamenti archeologici e poi valutati a rischio di rinvenimenti archeologici.
2. In questi ambiti le attività che comportino la modifica dell'assetto di suolo e sottosuolo diverse dalle normali arature, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova e al Sindaco per la verifica delle interferenze archeologiche. Tale comunicazione dovrà essere inviata dal proprietario o dal tecnico incaricato con un anticipo di almeno 20 giorni rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo.
3. La documentazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati oltre all'indirizzo anche i riferimenti telefonici e di posta elettronica del proprietario o del progettista/direttore dei lavori in modo da permettere rapidamente di prendere i dovuti contatti. Il differimento della data prevista di inizio dei lavori dovrà essere segnalata con una tempestiva comunicazione alla Soprintendenza ed al Sindaco.
4. Nel caso venga effettuato qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico, storico o artistico, si dovranno sospendere i lavori, dandone tempestiva comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza competente. I lavori potranno essere ripresi dopo il benestare della

Soprintendenza stessa che dovrà pronunciarsi entro 20 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

5. I siti sono individuati sulla Tavola PR08a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est, elencati e rappresentati puntualmente all'interno dell'Elaborato PR01 - Relazione illustrativa.

Capo II – INDICAZIONI E TUTELE PER AMBITI SPECIALI

Art. 56 – Fattibilità geologica delle azioni di Piano

1. Le prescrizioni di intervento relative alla fattibilità geologica, idrogeologica e sismica sono contenute nel relativo studio a supporto della pianificazione, allegato alle presenti norme e costituito dagli elaborati di seguito riportati, ed a cui si rimanda per l'applicazione della normativa di riferimento.
2. Gli elaborati e le norme dello Studio Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 della L.R. n° 12/2005), sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali integralmente recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.
3. Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come definite nella DGR n° IX/2616 del 30 novembre 2011.
4. Sulla base della mappatura della carta di sintesi, è stata redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità idrogeologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici e indica studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.
5. Gli elaborati che costituiscono la Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, sono i seguenti:

Analisi Ricognitiva e Conoscitiva (Documento di Piano)

CIG01.1 – Relazione illustrativa

CIG01.2 – Carta geomorfologica con elementi geopedologici (area Nord) (PGT 2013)

CIG01.3 – Carta geomorfologica con elementi geopedologici (area Sud) (PGT 2013)

CIG01.4 – Carta idrogeologica e della vulnerabilità (area Nord) (PGT 2013)

CIG01.5 – Carta idrogeologica e della vulnerabilità (area Sud) (PGT 2013)

Indicazioni geologiche di Piano (Piano delle Regole)

CIG02.1 – Carta della pericolosità sismica locale

CIG02.2 – Carta dei vincoli

CIG02.3 – Carta delle Aree di Pericolosità – PAI - PGRA

CIG02.4 – Carta di sintesi

CIG02.5 – Carta di fattibilità idrogeologica delle azioni di piano e dei vincoli idrogeologici

CIG02.6 – Norme geologiche di attuazione

Dichiarazione di asseverazione del PGT.

Art. 57 – Valutazione del rischio idraulico

1. I principi di invarianza idraulica e idrologia si applicano agli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del DPR n° 380/2001 e s.m.i. e a tutti gli interventi che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e

loro pertinenze e i parcheggi, secondo quanto specificato nel Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n° 7 e s.m.i.

2. Gli elaborati che costituiscono il documento semplificato di valutazione del rischio idraulico comunale, sono i seguenti:

RI.1. Relazione – Studio semplificato del rischio idraulico e della rilevanza idraulica e idrologica comunale

RI.2. Carta del modello digitale del terreno

RI.3. Carta del reticolo idrografico

RI.4. Carta del comprensorio di bonifica

RI.5. Carta del sistema irriguo comprensoriale

RI.6. Carta del reticolo fognario

RI.7. Carta PAI-PGRA

RI.8. Carta di sintesi delle aree di criticità idraulica e di mitigazione del rischio.

Art. 58 – Reticolo idrico comunale

1. In relazione a infrastrutture idrovie e idrauliche, fiumi, altri corsi e specchi d'acqua si applicano le disposizioni di cui alla DGR n° 5714 del 15 dicembre 2021 in materia di Reticolo Idraulico del Territorio Comunale.
2. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, sono soggetti a salvaguardia tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto.
3. Per quanto riguarda il reticolo idrico principale, vengono recepite le fasce fluviali individuate dai Piani Stralcio di Bacino e dal PGRA vigente.
4. A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) di cui al DPCM 24 maggio 2001 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17, comma 6bis della Legge n° 188/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Carta dei vincoli", classificate come fascia A, B e C del PAI, e alle correlate aree individuate dal PGRA, si applicano le norme stabilite dal piano stesso, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1 (comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis e 39. Il reticolo idrico principale dei Consorzi di bonifica e comunale, unitamente alle fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica, sono riportate e normate negli elaborati costitutivi il Documento di Polizia Idraulica Comunale, parte integrante del PGT e delle presenti norme.
5. Il Documento di Polizia Idraulica (DPI) è stato approvato, unitamente al Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale, dal Consiglio Comunale. Essi sono recepiti, allegati e parte integrante del presente PGT.
6. Il Documento di Polizia Idraulica comunale è composto dai seguenti elaborati:
 - RIM1.1 – Relazione illustrativa
 - RIM1.2 – Schede dei dati di riferimento del DPI
 - RIM1.3.1 – Carta idrografica. Planimetria generale
 - RIM1.3.2 – Carta idrografica. Planimetria Sezione Nord
 - RIM1.3.3 – Carta idrografica. Planimetria Sezione Ovest
 - RIM1.3.4 – Carta idrografica. Planimetria Sezione Sud
 - RIM1.3.5 – Carta idrografica. Planimetria Sezione Est
 - RIM1.4 – Regolamento di Polizia Idraulica.
7. Il Regolamento di Polizia idraulica (elaborato RIM1.4.), a cui si rinvia direttamente, ai sensi della normativa regionale in materia di *"Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica"*, disciplina le attività di polizia idraulica in Comune di

Roverbella, riportando il quadro normativo completo ed esteso anche al reticolo privato con uno specifico articolo.

8. In via sintetica si evidenzia che lungo i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo sono istituite fasce di rispetto a partire dal ciglio di sponda; tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua, quali ad esempio impianti di sollevamento irrigui di bonifica, caselli per il telecontrollo. In tali ambiti sono ammessi prioritariamente interventi di compensazione ecologica. Eventuali manufatti di attraversamento non dovranno:
 - restringere la sezione del corso d'acqua mediante spalle e rilevati di accesso;
 - avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
 - comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.
9. Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali all'alveo che ne riducano la sezione.
10. Il quadro normativo completo è riportato nel succitato Regolamento di Polizia Idraulica a cui si rinvia direttamente.

Art. 59 – Siti contaminati o potenzialmente contaminati

1. Si definiscono siti contaminati o potenzialmente contaminati quelli per i quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 242 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali o sotterranee. Le aree contaminate rilevate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati del Piano delle Regole.
2. Le finalità del Piano delle Regole in tali siti sono le seguenti:
 - salvaguardia della contaminazione dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee;
 - tutela della salute umana;
 - recupero delle aree contaminate.
3. La destinazione d'uso principale in tali siti è stabilita con apposita simbologia grafica nella cartografia del Piano delle Regole con le seguenti limitazioni: non sono consentiti incrementi della S.L. e della S.C. esistente. A disinquinamento avvenuto in base alle risultanze delle indagini effettuate, l'Amministrazione Comunale, su parere degli enti competenti, potrà provvedere a ridurre le aree facenti parte delle zone contaminate e ripristinare il completo uso della destinazione originaria, mediante apposita Variante al Piano delle Regole.
4. In considerazione del pericolo che tali zone rappresentano per la salute umana la permanenza delle attività in essere esistenti è condizionata al parere favorevole di ARPA, di ATS Val Padana e dell'Amministrazione Comunale.
5. Per le aree collocate negli ambiti agricoli è possibile predisporre appositi piani di recupero ad iniziativa pubblica o privata.
6. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare e negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico generale, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area, da effettuarsi ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.
7. In tali siti, fino all'avvenuto disinquinamento, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. E' segnalato sul territorio comunale il seguente sito:
 - Ex- "Smalteria" – via Roma.

Art. 60 – Aree e siti bonificati

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 101
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

1. Si definiscono aree bonificate quelle per le quali siano state concluse favorevolmente gli interventi di bonifica effettuati ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. a causa di un riscontrato pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali o sotterranee. Esito favorevole certificato dai verbali della Provincia di Mantova e dall'atto di certificazione finale. Le aree bonificate riscontrate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati di piano.
2. Le finalità del Piano delle Regole in tali siti sono le seguenti:
 - la salvaguardia del suolo e delle acque superficiali e sotterranee;
 - la tutela della salute umana;
 - la segnalazione delle aree bonificate.
3. La destinazione d'uso principale in tali aree è stabilita con apposita simbologia grafica nella cartografia del Piano delle regole e rimane quella indicata dalla certificazione della Provincia di Mantova, ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. A disinquinamento certificato in base alle risultanze delle indagini effettuate, l'Amministrazione Comunale, su parere degli enti competenti, provvede a ridurre le aree facenti parte delle aree contaminate e ripristinare il completo uso della destinazione certificata.
4. In considerazione del pericolo che tali zone hanno rappresentato per la salute umana la permanenza delle attività è condizionata al certificato rilasciato dalla provincia di Mantova.
5. Per le aree collocate negli ambiti agricoli è possibile predisporre piani di recupero di iniziativa pubblica e privata.
6. In tali aree a seguito dell'avvenuto disinquinamento del sito sono consentiti gli interventi compatibili con il dispositivo di certificazione rilasciato dalla determina provinciale.

Art. 61 – Giacimenti di materiali per l'escavazione

1. L'ambito di giacimento di materiali per l'escavazione dei poli estrattivi è normato dal vigente Piano Cave Provinciale, redatto ai sensi della L.R. n° 20/2021 e s.m.i.
2. Con la conclusione dell'attività estrattiva e delle procedure correlate, l'area riacquisce automaticamente e contestualmente alla conclusione procedimentale, la destinazione d'uso previgente.
3. Il territorio comunale di Roverbella è interessato da un giacimento nella parte nord del territorio, denominato "G10-Roverbella" e, sempre nella parte nord, per una superficie minima dal giacimento "G11- Marmiolo-Marengo".
4. Per le indicazioni relativi alle modalità di intervento si rimanda al vigente "*Piano Cave della Provincia di Mantova*".

Art. 62 – Ambiti territoriali estrattivi e ambiti di cava cessate

Ambiti per attività estrattive

1. Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.
2. Nelle aree interessate dalle attività estrattive previste dal Piano Cave della Provincia di Mantova ai sensi della L.R. n° 20/2021 e s.m.i., si applicano le disposizioni relative dettate dalle specifiche schede.
3. Nel territorio comunale sono previsti i seguenti ambiti estrattivi, operanti nel settore merceologico della sabbia e ghiaia:
 - ATEg8 - Belvedere
 - ATEg9 - Malavicina

4. Entro le aree di coltivazione delle cave sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dalla succitata L.R. n° 20/2021 e s.m.i.
5. Il titolare della cava ha in ogni caso l'obbligo di mantenere la viabilità necessaria, anche delle strade esistenti che collegano le cave con la viabilità principale e l'impegno alla realizzazione delle opere necessarie per il ripristino a concessione scaduta.
6. Negli ambiti di cava è vietato immettere rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica; è vietato immettere nelle rogge, nei vasi e nei fontanili le acque provenienti da cava, se non depurate.
7. Il progetto di recupero dovrà contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa destinazione delle suddette strutture.
8. La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della cava.

Ambiti di cava cessata

9. Ai sensi dell'art. 39 della L.R. n° 20/2021 e s.m.i., il riassetto delle cave cessate, il cui progetto comporti asportazione di materiale dall'area di cava, è soggetto ad autorizzazione regionale. Nel caso di cave cessate comprese nel piano provinciale approvato, il titolo abilitativo è rilasciato, per delega regionale, dalla Provincia di Mantova in accordo con quanto disposto dalla DGR n° 7/7576 del 21 dicembre 1998 e s.m.i.
10. La realizzazione di bacini idrici, per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva è regolata dalla L.R. n° 20/2021 e s.m.i.
11. Sono altresì consentite le normali bonifiche agrarie, come queste risultano disciplinate dalla L.R. n° 20/2021 e s.m.i. e dalla normativa del vigente Piano Cave Provinciale.

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 63 – Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

1. Le norme di cui al presente titolo, in conformità ai principi stabili dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i. di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità, e ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale, dispongono specifiche prescrizioni e indirizzi per la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.
2. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, ristrutturazione urbanistica), sono assoggettati, per quanto di merito, all'osservanza della disciplina del presente titolo.
3. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n° 14, quale determinata parte di territorio, così come è percepito dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.
4. Gli obiettivi generali del PGT, in materia di paesaggio sono:
 - tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
 - promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
 - riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
 - indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.
5. Gli indirizzi e le finalità espresse nel PGT costituiscono il riferimento anche per la valutazione delle sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesaggistico dei progetti. Le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio comunale a livello numerico corrispondono a quanto previsto dalla DGR n° 11045 dell'08 novembre 2002, finalizzata all'esame paesistico dei progetti.
6. A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono in tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti ad esso coordinati (Piano delle Regole e Piano dei Servizi), costituiscono aggiornamento e integrazione del PPR, del PTCP, ed hanno valore prescrittivo.

Art. 64 – Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e norme di riferimento

1. Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale, ed in particolare:
 - a) gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n° 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n° 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni;

- c) le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ricondotte nei seguenti elementi del territorio comunale:
- c1) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - c2) parchi e riserve nazionali o regionali e territori di protezione esterna dei parchi;
 - c3) territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo [2, commi 2 e 6](#), del [decreto legislativo 18 maggio 2001, n° 227](#).
2. La disposizione di cui alla lettere c1) e c3), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444](#), come zone territoriali omogenee A e B;
 - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo [18](#) della [legge 22 ottobre 1971, n° 865](#).
3. La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c1) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs. n° 42/2004.
4. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:
- le norme relative agli aspetti paesaggistici e ambientali del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale;
 - le norme relative agli aspetti paesaggistici e ambientali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Mantova.
5. Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche e la trama dei percorsi di fruizione paesistica, a tutelare le aree di valore naturalistico lungo i corsi d'acqua che connotano l'aspetto morfologico di una parte importante del paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.
6. Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme, specifici indirizzi per l'edificazione, finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.
7. Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

8. In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente Titolo IV.
9. Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.
10. La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.
11. Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, dovrà essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 65 – Componente paesistica del PGT – Piano del Paesaggio Comunale

1. Il Piano del Paesaggio Comunale (Tavola DP05.4 – Carta condivisa del Paesaggio, DP05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche), componente del PGT così come indicato dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. alla lettera "b" comma 1, art. 8, alla lettera "b", comma 1, art. 10, alla lettera "e", punto 2 dell'art. 10, nonché ai sensi del comma 2, art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. n° 42/2004, dal PPR e dal vigente PTCP.
2. Il Documento di Piano individua le strategie paesaggistiche da attivare nel territorio comunale, considerando la peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi di trasformazione e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, degli azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterli in atto.
3. Il Piano delle Regole declina la disciplina applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che per quello agricolo ed extraurbano.
4. Il Piano dei Servizi contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, all'attuazione della Rete Ecologica Comunale, integrata con i livelli superiori, tramite propri atti programmatori e azioni progettuali.

Art. 66 – Sensibilità dei luoghi e classificazione del territorio comunale

1. La Tavola DP05.6 – Carta delle sensibilità paesaggistiche, classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:
bassa = (aree industriali o tecnologiche che non presentano elementi di pregio paesaggistico/naturalistico);
media = (aree urbanizzate che presentano limitate qualità paesaggistiche);
alta = (aree agricole e nuclei agricoli che presentano qualità paesaggistiche derivanti dalla presenza di filari, alberature e visuali aperte sul territorio rurale);

molto alta = (beni architettonici sottoposti a tutela, aree agricole naturalistiche, giardini storici e parchi di interesse sovralocale di elevata qualità paesaggistica, derivante dalla presenza di boschi, scarpate, paleoalvei, vegetazione ripariale e ambiti fluviali).

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n° 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
- ~~4. Con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3, dovrà essere assoggettato alla verifica di incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia, ed in particolare dalla DGR 8 novembre 2002 – n° 7/11045. Tale verifica dovrà essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto.~~

Art. 67 – Rete Ecologica Comunale

1. Il Piano del Governo del Territorio individua la Rete Ecologica Comunale, unitamente alla Rete Ecopaesistica Provinciale e alla Rete Ecologica Regionale, secondo le indicazioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n° 8/8515 del 26 novembre 2008, *“Modalità per l’attuazione delle Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali”*.
2. L’elaborato PS06.a/b – Rete Ecologica Comunale, la Relazione illustrativa e l’Appendice I del Piano dei Servizi, individuano gli elementi costitutivi del sistema ambientale e paesaggistico, della Rete Ecologica Comunale - REC, in coerenza con gli elementi della Rete Ecologica Regionale – RER e della Rete Ecopaesistica Provinciale – REP, considerando tra questi, quelli che svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio; oltre a fornire indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio e della rete ecologica.
3. Il Titolo IV – Piano Paesistico Comunale delle presenti norme, unitamente alle indicazioni contenute nella relazione e nelle norme del Piano dei Servizi, propone di garantire il mantenimento di un assetto ecosistemico complessivo del sistema ecologico locale, mantenere la connettività lungo i corridoi ecologici ed attuare interventi di potenziamento, riqualificazione e valorizzazione dei diversi elementi che compongono la Rete Ecologica Comunale.
4. L’attuazione delle previsioni di piano potranno essere realizzate attraverso l’utilizzo di risorse dirette dell’Amministrazione Comunale, compresi gli oneri di urbanizzazione, gli oneri derivanti dall’applicazione della DGR n° 8/8757, del 22 dicembre 2008 *“Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il funzionamento di interventi estensivi delle superfici forestali”* riguardante la maggiorazione di oneri in caso di interventi su aree agricole, risorse e finanziamenti da parte di enti diversi dall’Amministrazione Comunale, risorse e contributi da parte di soggetti privati, oppure mediante l’applicazione dei criteri di perequazione e di compensazione, nelle forme e nelle modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio.
5. Integrano e completano le indicazioni e le prescrizioni di cui al presente titolo, i contenuti delle norme del PTCP della Provincia di Mantova, relative alla caratterizzazione del sistema ambientale e paesistico del territorio di appartenenza di Roverbella.

Art. 68 – Ambiti e zone soggetti a vincolo e tutela

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 107
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico (art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.)

1. Il PGT individua nella Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est, con appositi simboli i beni vincolati come “cosa di interesse paesaggistico ai sensi della legge vigente, il cui elenco è il seguente:
 - Area circostante Castello medievale – Castiglione Mantovano
 - Parco e Villa Chauvenet - Roverbella
 - Parco e Palazzo Benati - Roverbella
 - Parco e Villa Custoza - Roverbella
 - Parco e Corte Strale - Roverbella
 - Parco e Corte Fornasotto – Canedole.
2. A tale ambito appartengono le parti di territorio soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell’Art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (ex L. n° 1497/1939), nonché della L.R. n° 36/83 e quindi soggetti alle norme e procedure di cui alle leggi stesse.
3. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti ad approvazione della Soprintendenza competente.
4. Anche se non esplicitamente elencati, resta fermo che tutti gli edifici che presentino interesse ai sensi dell’art. 2 del D.Lgs. n° 42/2004 di proprietà di enti pubblici, nonché ogni altro ente ed istituto pubblico e persone giuridiche private, senza fine di lucro, con epoca di costruzione superiore a settant’anni sono sottoposti alla medesima tutela.

Ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale (Archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)

5. Il PGT individua nella Tavola PR08.a/b/c – Vincoli e prescrizioni, con appositi simboli gli ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale inseriti nell’elenco dei “Beni di rilevante valore storico-culturale del PTCP della Provincia di Mantova” e quelli segnalati dall’Amministrazione Comunale di Roverbella. L’elenco dei beni è il seguente:
 - Chiesa Parrocchiale dell’Annunciazione della Beata Vergine Maria - Roverbella
 - Parco e Villa Gobio - Roverbella
 - Monumento ai Caduti – Roverbella
 - Edificio Scolastico - Roverbella
 - Municipio - Roverbella
 - Biblioteca Comunale - Roverbella
 - Chiesetta Castelletto - Roverbella
 - Edificio Civile – Roverbella
 - Edificio Civile - Roverbella
 - Chiesa Parrocchiale S.Francesco d’Assisi - Malavicina
 - Edificio a servizi – Ufficio Postale - Malavicina
 - Monumento ai Caduti - Malavicina
 - Ex-Scuole Elementari - Belvedere
 - Chiesa Parrocchiale S.Rocco e S.Eurasia - Pellaloco
 - Corte Grande - Pellaloco
 - Castello Medievale e Corte – Castiglione Mantovano
 - Mulino – Castiglione Mantovano
 - Chiesa Parrocchiale della Natività della Beata Vergine Maria – Castiglione Mantovano
 - Chiesetta di S.Antonio – Castiglione Mantovano
 - Corte Prestinari – Castiglione Mantovano
 - Corte Alta – Castiglione Mantovano
 - Pila di Corte Alta – Castiglione Mantovano

- Corte Boccalina – Castiglione Mantovano
- Edificio scolastico dismesso – Castiglione Mantovano
- Scuola Materna – Castiglione Mantovano
- Edificio Stazione Ferroviaria
- Chiesa Parrocchiale S. Martino Vescovo, Casa Canonica e area di pertinenza- Canedole
- Portale in muratura con cancello - Canedole
- Corte Mussolina - Canedole
- Corte Grande o dei Pasetto - Canedole
- Corte Santa Lucia con Oratorio - Canedole
- Complesso Edifici Civili - Canedole
- Edificio Civile - Canedole
- Edificio Civile - Canedole
- Corte Dosso - Canedole
- Corte Brusca – Canedole
- Cimiteri di Roverbella, Belvedere-Malavicina, Castiglione Mantovano, Canedole e Pellaloco.

6. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 69 – Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio

1. Il Piano delle Regole individua con apposite planimetrie – Tavola 07.a - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti del Nucleo di Antica Formazione e Tavola 07.b/c/d – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione mantovano. Canedole. Roverbella. Pellaloco e Belvedere/Malavicina - e normativa specifica allegata alle presenti norme – Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai Nuclei di Antica Formazione e Appendice B – Criteri per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai Nuclei di Antica Formazione – gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e/o ambientale, diffusi sul territorio nelle diverse zone, assoggettati a particolari e specifiche cautele comunali finalizzate alla conservazione e valorizzazione del singolo bene.
2. Gli interventi e le prescrizioni a cui assoggettare gli edifici individuati e suddivisi per classi di tipologie di intervento, sono descritti nell'Appendice A e nell'Appendice B alle presenti norme.
3. Per gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e/o ambientale si assumono le tutele del presente documento. Sono ammesse le categorie di intervento illustrate nell'Appendice A alle presenti norme, comprendenti tutti gli interventi necessari per garantire la migliore conservazione e valorizzazione dei beni stessi.
4. In generale, il progetto di conservazione, recupero, ristrutturazione e valorizzazione del bene mediante le categorie sopracitate dovrà volgere al miglioramento della qualità urbana ed architettonica dell'ambito, alla rivitalizzazione del bene in tutte le sue componenti e alla sostenibilità dell'intervento, con particolare attenzione ad un equilibrato e sensibile inserimento paesaggistico del bene nel contesto territoriale. Il progetto elaborato quale titolo edilizio diretto, titolo edilizio convenzionato o Piano di Recupero, in rapporto alla complessità del singolo intervento, sarà assoggettato ad un processo negoziato e concertato di verifica con l'Ufficio Tecnico al fine di ottimizzare la qualità dell'intervento in funzione dei criteri di sostenibilità del PGT.

5. Gli allineamenti esistenti su strada non possono essere modificati e possibilmente conservati e valorizzati tutti gli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale, quali: barbacani, cippi angolari, intonaci di particolare pregio, contorni e davanzali in pietra, balconi, portali, cornici e cornicioni, decorazioni, affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di notevole valore di edifici esistenti, etc. Allo stesso modo devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi di particolare pregio o caratteristici della tradizione costruttiva locale presenti all'interno degli immobili, quali antiche scale con forme o materiali particolari, volte, soffitti lignei, decorazioni paretali, antichi camini, etc.
6. Eventuali nuovi interventi edilizi, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo che comportino aumento della superficie lorda, alterazione delle caratteristiche architettoniche interne ed esterne, modifiche della destinazione d'uso prevalente in atto, sono subordinati alla presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di titolo edilizio convenzionato.
7. Le destinazioni d'uso devono essere comunque compatibili e coerenti con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio, con l'ambiente circostante e con la destinazione dell'ambito di appartenenza, sia esso residenziale, agricolo e servizi.
8. Nel caso i complessi siano costituiti da corti agricole dismesse e si intenda proporre il recupero ai fini abitativi ai sensi della legislazione vigente, le funzioni insediabili sono quelle sono quelle del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale, nonché le funzioni di interesse pubblico. L'intervento da assoggettare a titolo abilitativo convenzionato ai sensi di quanto sopra, comporta la corresponsione dei contributi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale monetizzazione del fabbisogno indotto delle aree per servizi).
9. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Art. 70 – Paesaggio urbano

1. Gli spazi urbani (strade, piazze, vicoli, giardini, parchi, ecc.) rappresentano il sistema che caratterizza la città da un punto di vista del paesaggio urbano.
2. La riqualificazione organica degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, dovrà perseguire le seguenti finalità:
 - coordinare tutti gli interventi di arredo urbano, pavimentazione e illuminazione, mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi dell'area centrale e consenta di rileggere correttamente le gerarchie degli spazi;
 - valorizzare il verde prestando attenzione alle connessioni con il sistema delle piazze e delle strade;
 - prescrivere per gli interventi privati sullo spazio pubblico o interessanti lo stesso (plateatici, tende, insegne, ecc.), criteri e requisiti atti a garantire un loro contributo alla riqualificazione dello spazio urbano.
3. Gli obiettivi di cui sopra possono essere perseguiti direttamente mediante l'approvazione e l'attuazione di progetti unitari, oppure demandati ad atti e regolamenti successivi.
4. In tutte le zone del territorio comunale i manufatti edilizi storici esistenti ed in particolare le cortine murarie storiche, le fontane, le immagini ed i simboli votivi, essendo ritenuti dal PGT elementi di rilevanza ambientale, sono soggetti a tutela e conservazione.
5. I muri storici o storicizzati esistenti che delimitano strade o proprietà, essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti, ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

6. Dovranno essere conservate e se necessario ripristinate, le pavimentazioni storiche o storicizzate esistenti in tutte le parti del territorio comunale, ed in particolare nei nuclei di antica formazione.

Art. 71 – Obiettivi di qualità paesistica degli interventi

1. La pianificazione attuativa e gli interventi edilizi diretti dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:
- a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato
- gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo;
 - le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico, risultino integrati e/o coerenti con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;
 - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento etc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti, nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino
- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
 - conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
 - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
 - qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco, giardino, ...) dovrà essere supportato da apposito studio botanico e storico finalizzato al riconoscimento delle peculiarità storiche ed architettoniche del parco medesimo.
E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei facenti parte integrante dell'architettura del parco, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili, come certificato da perito con idonea specializzazione (dottore agronomo, dottore forestale); in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo della medesima essenza.
- c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dagli spazi pubblici e dai percorsi di pubblico transito verso le aree agricole:
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
 - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività;

- mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.
- d) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio:
- non alterare la clivometria dei luoghi e, in generale, la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
- progettare gli edifici di nuova costruzione in modo tale da minimizzare le alterazioni della geomorfologia dei suoli. È vietata la realizzazione di scavi di sbancamento e riporti finalizzati alla realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare tipi edilizi correntemente realizzabili in ambiti di pianura (edifici su uno o due livelli complanari, con percorribilità completa in piano lungo l'intero perimetro dell'edificio medesimo).

Art. 72 – Indirizzi ed indicazioni per la tutela ambientale, paesistica e naturale del territorio

1. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:
 - mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
 - salvaguardia, qualificazione e potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale e ricreativa;
 - salvaguardia e valorizzazione della rete ecologica principale e degli elementi della trama organizzativa storicamente consolidata e presente sul territorio;
 - sviluppo di ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
 - riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - tutela degli insediamenti rurali nella forma tipica (cascina), incentivandone l'utilizzo e il riuso in forme compatibili;
 - risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).
2. Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Interventi di mitigazione e compensazione

3. Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:
 - per gli interventi con grado di sostenibilità minimo, predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
 - per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni.

Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 112
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

4. Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio dovranno privilegiare l'impiego di tecniche atte a perseguire:
 - finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
 - finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale.
5. Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:
 - interventi di difesa dall'erosione quali consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
 - interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..
 - creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
6. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"* di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n° 6/48740 e al *"Manuale tecnico di ingegneria naturalistica"* di Regione Lombardia.

Art. 73 – Tutela e sviluppo del verde

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un parco o giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde dovrà essere corredato da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi, ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relativi alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto dovrà essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche, non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto è autorizzato per comprovate necessità, (ad es. di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo); l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della

vegetazione ripariale, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione, nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

6. Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parte di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.
7. Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura, eventualmente esistente.
8. Non è consentito:
 - l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive di cui al comma 6;
 - introdurre specie vegetali estranee;
 - inserire recinzioni fisse delle proprietà, se non con siepi a verde, di cui al comma 6;
 - effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi;
 - attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
 - attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
 - costituire depositi permanenti di materiali dismessi.
9. Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli o aree simili (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.
10. Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.
11. In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, L.R. n° 31/2008, L.R. n° 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali, a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della DGR n° 7/5983 del 02 agosto 2001 e della DGR n° 8/675 del 21 settembre 2005.
12. La Provincia di Mantova con DCP del 31 marzo 2009 ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), attualmente in fase di revisione da parte di Regione Lombardia; tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento e la normativa per le aree che rivestono interesse forestale.
13. Integra e dettagli in modo più preciso e puntuale i contenuti del presente articolo, l'Allegato E – Regolamento del verde, all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

Alberi monumentali

14. Sono gli “Alberi Monumentali”, “Alberi proposti come Monumentali”, ovvero gli esemplari arborei singoli, in gruppo o filare, di alto pregio naturalistico, storico, paesistico, culturale, individuati nel Comune, ai sensi dell’art. 21.4 degli Indirizzi Normativi “Alberi proposti come Monumentali” e del paragrafo 1.9.5. – “Alberi Monumentali” del PIF.
15. Oltre alla norma generale riportata nel presente articolo, in coerenza con l’art. 21.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP, vigono le seguenti disposizioni specifiche:
- il taglio a raso o abbattimento deve essere autorizzato ai sensi della L.R. n° 10/2008 e del R.R. n° 5/2007 dall’ente forestale competente: UTR Valpadana;
 - è assoggettato alla competenza paesistica di livello comunale;
 - non è consentito danneggiare o abbattere gli alberi individuati con la classificazione “Alberi Proposti come Monumentali”, ed eseguire lavori sul suolo in una fascia di rispetto individuata dalla proiezione della chioma dell’albero al suolo e comunque di ampiezza minima pari a 10 mt misurati a partire dal piede dell’albero;
 - l’abbattimento può essere autorizzato esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline forestali o equipollente, che evidenzia le specifiche esigenze fitosanitarie.

Aree Boscate

16. Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutela per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell’insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.
17. Sono le aree qualificate a bosco , individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale, fatte proprie e verificate dal PTCP e dal presente PGT e rappresentate con specifico simbolo nella Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est.
18. Oltre alla norma generale e specifica di livello nazionale e regionale, ai contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Mantova, valgono le seguenti disposizioni specifiche:
- gli interventi edilizi posti nelle vicinanze dei boschi dovranno prestare particolare attenzione al corretto inserimento e a ridurre gli impatti generati. Essi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
 - individuare le Zone Agricole E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo e Zone Agricole E3 – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica, quali aree prioritarie per il collocamento degli interventi di rimboschimento coerentemente con le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale;
 - incentivare il recupero e la riqualificazione dei boschi esistenti in correlazione con la REC e con i percorsi di fruizione paesaggistica e di sosta nel verde;
 - assumere quali criteri di compensazione e/o mitigazione per eventuali interventi nelle aree limitrofe ai boschi, quelli individuati dal P.I.F. provinciale, ridotti del 20%;
 - per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., con il mantenimento della destinazione d’uso in atto;
 - trova applicazione in queste zone la L.R. n° 31/2008, “Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale” e s.m.i. e il Titolo III della L.R. n° 12/2005, “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura”.

Aree a vegetazione naturale rilevante

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 115
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

19. Sono le aree qualificate a “Vegetazione Naturale Rilevante” individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), fatte proprie dal PTCP e dal presente PGT e rappresentate con specifico simbolo nella Tavola 08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est.
20. Oltre alla norma generale valgono le seguenti disposizioni:
- le aree a vegetazione naturale rilevante sono tutelate e valorizzate dalla specifica normativa del P.I.F. della Provincia di Mantova;
 - gli interventi edilizi posti nelle vicinanze, dovranno prestare particolare attenzione ad un loro corretto inserimento e a ridurre gli impatti generali. Essi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
 - favorire il riequilibrio ecologico dell’area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppandone il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
 - sostenere e conservare l’identità del territorio, promuovendo la diversificazione delle attività agricole in una logica multifunzionale;
 - individuare le Zone Agricole E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo e Zone Agricole E3 – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica, per la creazione di fasce tampone, di impianti arborei e di impianti arborei per collegare le fasce boscate esistenti;
 - non consentire interventi che aumentino la frammentazione delle aree a vegetazione naturale rilevante e la compromissione della loro funzionalità ecologica.

Art. 74 – Tutela dei corsi d’acqua

1. Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza, rientrante nell’elenco di cui all’Allegato A della D.G.R. n° 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell’elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n° 1775/1933 e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.
2. I corsi d’acqua e le relative aree di pertinenza sono individuate nei documenti dello studio di Polizia Idraulica, nella Tavola PR08a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest. Settore Est e nella Tavola PS06.a/b – Rete Ecologica Comunale. Settore Ovest. Settore Est.
3. Gli ambiti di tutela dei corsi d’acqua comprendono:
- l’alveo del corso d’acqua;
 - le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d’acqua;
 - le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico.
4. In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica, il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela mediante la limitazione degli impatti negativi sull’ecosistema del corso d’acqua e sull’habitat naturale, che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio dei corsi d’acqua.
5. Salvo quanto previsto dall’art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell’Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque, nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell’ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.
6. La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua;
 - tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.
7. Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico- architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione, nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali e strutture di servizio connesse).
 8. Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.
 9. La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:
 - minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale;
 - minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali, finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.
 10. L'alveo dovrà conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
 11. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale dovrà essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
 12. Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, dovrà essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente essere sostituita con vegetazione autoctona.
 13. Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat di riferimento, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere, è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.
 14. La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre a siepi e vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite, da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

15. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica, deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
16. E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio circostante.

Art. 75 – Zone umide e/o laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare

1. Le zone umide e i laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare costituiscono biotopi di interesse ecologico e naturalistico.
2. Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 mt dal confine dell'area umida o del laghetto di cava.
3. Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.
4. Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 25 mt.

Titolo V – DISPOSIZIONI PER ATTIVITA' SPECIFICHE

Capo I – NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 76 – Ambito di applicazione

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali, come definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché dai vigenti regolamenti comunali.
2. Nel testo della presente normativa, i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:
 - DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO, o semplicemente DECRETO: D.Lgs. 31.03.98 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n° 59"
 - TESTO UNICO COMMERCIO: Legge della Regione Lombardia n° 6 del 02.02.2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere"
 - PROGRAMMA ~~TRIENNALE~~ PLURIENNALE: Programma ~~Triennale~~ Pluriennale di ~~per lo~~ Sviluppo del Settore Commerciale ~~2006-08~~ (PPSSC), approvato con D.C.R. n° ~~215 del 02.10.2006 e successive modifiche ed integrazioni XI/2547 del 18.10.2022~~
 - ~~LINEE SVILUPPO: D.C.R. n° X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"~~
 - MODALITA' APPLICATIVE D.G.R. n° ~~X/1193 DEL 20 DICEMBRE 2013 XII/1699 del 28.12.2023~~ "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'Autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle Grandi Strutture di Vendita conseguenti alla D.C.R. ~~12 novembre 2013 n° X/187 Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale (A seguito del parre della commissione consigliare)~~ 18 ottobre 2022 n° XI/2547 Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSC)"
 - INDIRIZZI REGIONALI: DGR n° ~~VIII/6024 del 05.12.2007 XII/2828 del 22.07.2024~~ - "~~Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08~~ Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività delle Medie Strutture di vendita (MSV)" ~~e successive modifiche ed integrazioni~~
 - ~~DELIBERA CRITERI: deliberazione Giunta Comunale n° 133 del 16 dicembre 2013 di approvazione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita~~
 - LEGGE REGIONALE TERRITORIO: Legge Regione Lombardia n° 12 del 11.03.2005 "Legge di Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni.
3. Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio e di altri tipi di attività, il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali.
4. Per avventori, utenti o clienti, ai fini delle presenti norme, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.
5. Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno, nelle singole porzioni di territorio e dell'applicazione degli standard urbanistici, nelle tipologie di cui al presente articolo.

a) Destinazioni d'uso: Commerciali al Dettaglio

6. Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di distributori automatici);
 - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - l'accesso ai clienti.
7. Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
8. Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, SCIA, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.
9. La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo, alle seguenti condizioni:
- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
 - che la superficie utilizzata per la vendita non superi il 25% della superficie lorda di ogni singola unità produttiva.
10. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto, previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

b) Destinazioni d'uso: Somministrazione di alimenti e bevande

11. Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni per somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata, caratterizzata da una fruizione da parte degli avventori, analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:
- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
 - l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

12. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione. Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.
13. Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività, SCIA e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive o di edifici ad uso di interesse comune aperti anche ai non alloggiati o al pubblico generico, ecc.). In questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

c) Destinazioni d'uso: Ingrosso

14. Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n° 114/98 e s.m.i., ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
15. Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso, tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
16. Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario.

d) Destinazioni d'uso: Attività Para-Commerciali

21. Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:
- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
 - consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
 - non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.
22. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, centri di massaggi e tatuaggio e simili, laboratori di produzione di prodotti destinati al consumo sul posto quali:
- gastronomia, pizza da asporto, gelateria, ecc;

- riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, internet points, phone centers, ecc.;
- in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l’accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

23. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- sale da ballo, locali notturni, sale da gioco o biliardo, bocciodromi, bowling, cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e congressi;
- gli esercizi destinati al ritiro da parte della clientela delle merci ordinate tramite siti di commercio elettronico;
- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell’art. 115 del TULPS e successive modifiche;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale “Bingo”, sale scommesse e simili);
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o meno.

Art. 77 – Definizione e computo della superficie di vendita e superficie di servizio

a) Superficie di vendita delle Attività Commerciali

1. E’ l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, **nonché i camerini di prova e le casse per il pagamento e la raccolta della merce acquistata.** Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. **L’area di vendita del singolo esercizio è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui e può comprendere anche aree private all’aperto, nell’ambito dell’insediamento autorizzato, per le quali l’esercente ha la disponibilità.**
2. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.
3. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie **lorda totale dell’esercizio.** In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.
4. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all’ingrosso e al dettaglio (possibile per: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l’agricoltura, l’industria, il commercio e l’artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l’edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della superficie **lorda complessivamente utilizzata per la vendita.** In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra

tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

b) Superficie delle Attività di Somministrazione

5. Per superficie delle attività di somministrazione, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.
6. Per superficie aperta al pubblico si intende l'area adiacente o comunque pertinente al locale cui si riferisce l'autorizzazione, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.
7. La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata o pubblica in concessione, purché adiacente o di pertinenza del locale, è parimenti considerata come superficie del servizio.

c) Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso

8. Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, magazzini e depositi.

d) Superficie di Vendita delle Attività Para-Commerciali

9. Sono gli spazi liberamente accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.
10. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita: i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale; i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale; i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone.

e) Definizioni di Superfici di servizio

11. Sono gli spazi che all'interno di un esercizio non fanno parte della specifica superficie di vendita, ma sono destinati allo svolgimento di funzioni accessorie, propedeutiche o complementari all'attività principale.
12. Si suddividono in:
 - superfici di servizio non aperte al pubblico, quali magazzini, uffici, guardaroba, servizi igienici e spogliatoi per il personale, cucine, compresa la zona di lavaggio stoviglie, locali di lavorazione o preparazione alimenti, disimpegni, locali filtranti e preparanti in genere, locali destinati ad attività di manutenzione o riparazione, locali per la formazione del personale, volumi tecnici, scale o in generale in cui ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi o sanitari non è consentita la permanenza di persone;
 - superfici di servizio aperte al pubblico, quali servizi igienici o antibagni per il pubblico, sale d'aspetto e simili.

Art. 78 – Categorie e tipologie delle strutture commerciali

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o nei sistemi commerciali che potranno essere definiti nei provvedimenti di cui all'Art.8 del D.Lgs. n° 114/98 e degli Artt. 4 bis (Programmazione comunale) e 150 (Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale

dei comuni e delle province) della L.R. n° 6/2010 e s.m.i., nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali ed assimilate si suddividono nelle categorie e nelle tipologie di seguito specificate.

2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica, in:
 - Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari;
 - Non Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari;
 - Misti: esercizi destinati alla vendita di generi alimentari e non alimentari.
3. All'interno della stessa struttura è possibile trasferire attività di vendita da un settore all'altro, purché non venga incrementata la superficie di vendita complessiva esistente. L'individuazione della singola tipologia costituisce precisazione di dettaglio e risponde ad esigenze classificatorie e definitorie.
4. In funzione della destinazione finale delle merci vendute si applicano le seguenti definizioni:
 - commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
 - commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e per conto proprio le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
5. Le attività commerciali di cui agli articoli precedenti si suddividono nelle tipologie di seguito specificate.

a) Tipologia UC1: Esercizi di Vicinato

6. E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n° **14/99 06/2010** come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.
Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

b) Tipologia UC2 e UC3: Media Struttura di Vendita

7. E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (UC2/UC3 A) che non alimentare (UC2/UC3 NA), classificabili in base alla L.R. n° **14/99 06/2010** come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.
Per Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale, si intendono strutture che per la posizione all'interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risultano avere un'attrattività (bacino gravitazionale) che va oltre il confine del comune ove hanno sede gli stessi esercizi. Una MSV è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate nella D.G.R. n° XII/2828 del 22.07.2024, basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio oltre il confine del comune, ove è situata la stessa MSV. Il calcolo dell'isocrona è riferito alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento.
8. Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (UC2), con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 600 mq.
 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale (UC3), con superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq.
9. L'ampliamento di esercizi di vicinato che ne trasforma la natura in media struttura di vendita è disciplinato in base agli articoli relativi alle medie strutture di vendita ed ai criteri di cui all'Art. 8 del D.Lgs. n° 114/98 ~~che verranno approvati dall'Amministrazione Comunale e della normativa regionale.~~

c) Tipologia UC4: Grande Struttura di Vendita

10. E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (UC4 A), che non alimentare (UC4 NA), classificabili in base alla L.R. n° ~~14/99~~ **06/2010** come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino. Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate Grandi Struttura di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
11. Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipologie di cui sopra, precedenti o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.
12. Le strutture commerciali unitarie ed organizzate si distinguono secondo la classificazione che segue.

d) Definizione: Centro Commerciale

13. Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.Lgs. n° 114/98, ed ai sensi ~~del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 XII/1699 del 28.12.2023~~ deve intendersi "Centro commerciale" una ~~Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente~~ struttura di vendita organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media o di una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali (comprensivi di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona) siano insediati in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con almeno una delle seguenti caratteristiche:
- accesso viario e/o pedonale, comune ai singoli esercizi;
 - parcheggi comuni ai singoli esercizi o in qualsiasi modo collegati tra loro oppure divisi da manufatti attraversabili dall'utenza pedonale;
 - spazi e servizi gestiti unitariamente.
14. L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.Lgs. n° 114/98, e di cui ~~al punto 4.2.1 de~~ alla D.G.R. n° ~~8/5054 XII/1699 del 28.12.2023~~, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
15. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi **i seguenti centri commerciali classificati per tipologia:**

- Centro Commerciale tradizionale: avente la dimensione di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestito unitariamente e le infrastrutture comuni;

- Centro Commerciale aggregato: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;

~~Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.~~

- Centro Commerciale multifunzionale: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti precedenti, concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f), anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;

~~Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale, ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.~~

- Factory Outlet Center: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai due punti precedenti, localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

~~Complesso avente le dimensioni di media o grande struttura, anche se costituita da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.~~

e) Definizione: Parco Commerciale

16. Per parco commerciale s'intende un insieme più ampio, non gestito unitariamente nel suo complesso, di più strutture di vendita, in forma singola o classificate in base alle caratteristiche di cui ai punti precedenti, presenti in un determinato ambito territoriale e collocate lungo uno o più assi stradali limitrofi. ~~complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.~~
17. Fatte salve le definizioni succitate di centro commerciale, ~~n~~Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi commerciali e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano come "centro commerciale naturale", compresi i mercati su aree pubbliche.
18. Questa tipologia, che non rientra nei centri commerciali, può essere identificata, non per la pesentazione di specifica istanza, ma esclusivamente quale utile strumento ai fini della connotazione territoriale nell'ambito dell'attività di pianificazione da parte degli enti competenti.

Art. 79 – Insediabilità delle attività commerciali

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 126
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

1. Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. n° 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle presenti disposizioni.
2. Gli obiettivi e le azioni previste per il settore commerciale sono le seguenti:
 - promozione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita quali catalizzatori del consolidamento e della valorizzazione della rete di distribuzione negli spazi urbani centrali, nei sistemi lineari dei nuclei abitati di Roverbella e Malavicina/Belvedere, nelle frazioni;
 - privilegiare e incentivare gli interventi di ammodernamento e ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente, con iniziative di sostegno e crescita della piccola imprenditoria;
 - conferma delle attuali medie strutture di vendita esistenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e incremento della presenza di medie strutture di vendita lungo la viabilità di interesse sovracomunale (in particolare all'incrocio tra SP17 e SS62).
32. La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a media struttura di vendita, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, **secondo i disposti della D.G.R. n° XII/2828 del 22.07.2024**, deve essere corredata da studi e relazione tecnica di impatto, dalla quale risultino i seguenti elementi di valutazione:
 - descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale, organizzativo ed infrastrutturale del nuovo esercizio commerciale;
 - verifica della compatibilità con le norme di urbanistiche e di urbanistica commerciale;
 - dimostrazione del soddisfacimento integrale delle dotazioni di servizi indotti;
 - verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente;
 - valutazione di coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
 - illustrazione della qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano, sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio.
- a) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nei Nuclei di Antica Formazione interne ed esterni al tessuto urbano consolidato
43. Sono consentite le seguenti tipologie di esercizi:
 - esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari, non alimentari e misti;
 - medie strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 600 mq. con le seguenti limitazioni:
 - UC2 per la tipologia di generi alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme;
 - UC2 per la tipologia di generi non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione;
 - sono consentite le UC2 per la tipologia di generi non alimentari, in caso di accorpamento con ampliamento di strutture commerciali esistenti contigue; in tal caso qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione.

54. E' vietata l'apertura di nuove ~~medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le~~ Grandi Strutture di Vendita.
- b) Nelle zone a prevalente presenza di attività industriali/artigianali e terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi
65. Sono consentite le seguenti tipologie di esercizi:
- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari, non alimentari e misti;
 - medie strutture di vendita dove indicato con apposita simbologia nelle tavole del PR, con le seguenti limitazioni:
 - UC3 per la tipologia di generi alimentari e non alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme;
 - UC2, per la tipologia di generi alimentari e non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione.
76. Limitatamente agli ambiti delle attività non produttive (art. 34 delle presenti norme) e all'Ambito di Completamento ACE03, è consentito l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita, previa attivazione di procedura di autorizzazione regionale, prevista dalla normativa vigente. E' vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti.

Art. 80 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con Superficie di Vendita superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
2. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
3. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici, solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 81 – Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzativo di carattere edilizio.

2. Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire di cui all'art. 38 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.
3. Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di SCIA per attività economiche di cui all'art. 42 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. rimarrà sospeso fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale. Qualora il periodo di tempo intercorso tra la presentazione della SCIA ed il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia pari o maggiore al termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., avrà efficacia dalla data stessa del rilascio dell'autorizzazione commerciale.
4. Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo, anche di natura complessa o negoziata, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.
5. Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo. Nell'ipotesi in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.

Autorizzazione all'ampliamento della superficie di vendita

6. L'ampliamento di superfici di vendita di un esercizio richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa, nel rispetto delle presenti norme, semprechè con l'ampliamento (ancorchè ottenuto per accorpamento di attività esistenti), non si superi la superficie di vendita di 1.500 mq. Nel qual caso la domanda dovrà essere trattata con le procedure previste per le grandi strutture di vendita e conseguentemente assoggettata alla conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. n° 114/98 e s.m.i.
7. Presupposto per l'accoglimento della richiesta è che la tipologia di esercizio risultante dall'ampliamento risulti ammissibile in base alle prescrizioni relative alla localizzazione.
8. Laddove sia richiesta la valutazione di impatto commerciale, la stessa dovrà essere effettuata solo sull'impatto differenziale risultante dall'incremento della superficie di vendita.
9. Per gli esercizi già attivi da almeno 3 anni, la valutazione di impatto non è comunque richiesta se l'ampliamento non supera il 40% della superficie di vendita.

Autorizzazione all'accorpamento della superficie di vendita

10. L'autorizzazione all'accorpamento di medie strutture esistenti con altre medie strutture, anche non attive, o con esercizi di vicinato attivi, può essere autorizzata fino al limite della superficie massima ammissibile sulla localizzazione dove è collocato l'esercizio a cui viene accorpata la nuova superficie.
11. L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita nella localizzazione, non può essere riutilizzata.

12. E' ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alimentari, se entrambe le tipologie sono ammesse nell'area di destinazione.

Autorizzazione alla concentrazione della superficie di vendita

13. La concentrazione di diverse medie strutture di vendita, di cui la maggioranza, in termini di superficie deve essere attiva, tra di loro e/o con esercizi di vicinato attivi da almeno un anno, può essere autorizzata fino al limite massimo di superficie ammissibile nella localizzazione di destinazione. L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima non può essere riutilizzata.
14. E' ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non a condizione che entrambi i settori siano ammissibili nelle località di destinazione.

Riduzione o frazionamento della superficie di vendita

15. La riduzione della superficie di vendita, comunque non al di sotto di 150 mq, va semplicemente comunicata al Comune con il Mod. COM3 e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a servizi in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di servizi autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche. La riduzione della superficie di vendita al di sotto di 150 mq comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione di esercizio di vicinato.
16. Nel caso che una media struttura di vendita venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste dovrà richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante, mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.
17. Qualora con la riduzione di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi, l'insieme di esercizi risultanti, andrà classificato come struttura commerciale unitaria, con il rilascio dell'autorizzazione unitaria di cui ~~al paragrafo 4.2 della~~ **DGR n° VIII/5258 del 2 agosto 2007 XII/1699 del 28.12.2023** e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attività ai singoli operatori.

Trasferimenti definitivi

18. Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita deve intendersi come trasferimento di sede dell'attività relativa a tutti i settori merceologici esercitati.
19. I trasferimenti di medie strutture di vendita sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti per le nuove aperture.

Trasferimenti temporanei

20. In caso di forza maggiore (sfratti esecutivi, vetustà degli immobili, anti-igienicità dei locali, lavori di trasformazione regolarmente autorizzati o assentiti e simili) o per altri gravi motivi (di famiglia o successori, di divisione, di incompatibilità fra soci o simili), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire il trasferimento temporaneo di una media struttura di vendita, anche in deroga alle presenti norme, purchè in locali già esistenti ed aventi destinazione urbanistica ammissibile. La richiesta di trasferimento dovrà contenere le prove documentate della reale esistenza di "cause di forza maggiore" o di "altri gravi motivi".

21. La durata del trasferimento temporaneo va indicata nel provvedimento autorizzativo, e non può eccedere, in linea generale, di oltre un anno il tempo necessario alla rimozione dei gravi motivi che l'hanno determinato.

Autorizzazioni per strutture commerciali unitarie

22. L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme possiedano, fin dall'inizio o per trasformazioni e/o per aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui alla norma vigente, deve essere necessariamente considerato come struttura commerciale unitaria, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. Se tale somma supera 1.500 mq di superficie di vendita, la prativa dovrà essere trattata con le procedure previste per le grandi strutture.
23. Qualora si verifichino le suddette condizioni, le domande presentate singolarmente da ogni struttura commerciale dovranno essere respinte.
24. Nel caso che l'autorizzazione commerciale venga comunque richiesta da un insieme di esercizi che non dispongono di tutte le caratteristiche, il richiedente dovrà espressamente indicare in aggiunta alla relazione di impatto, le caratteristiche presenti, quelle carenti ed il modello organizzativo della struttura, evidenziando i motivi per i quali ritiene opportuno classificarsi come struttura commerciale unitaria.
25. In questo caso l'Amministrazione Comunale può accogliere la domanda qualora sia dimostrato che le caratteristiche di struttura commerciale unitaria risultino compatibili con le valutazioni sulla sostenibilità dell'impatto, o che comunque siano migliorative rispetto alla situazione esistente.
26. All'interno di strutture classificate come struttura commerciale unitaria e conseguentemente dotate di autorizzazione unitaria, non possono essere negate le aggregazioni o scissioni di esercizi esistenti, ancorchè danno luogo alla creazione di nuove unità singolarmente classificabili come medie strutture di vendita, purchè non venga modificata la superficie di vendita complessiva della struttura commerciale unitaria.

Art. 82 – Aree per servizi pubblico e di uso pubblico e loro monetizzazione

1. La superficie minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico è stabilita dal Titolo II – Disciplina dei servizi, Capo III – Servizi localizzati delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.
2. Gli insediamenti ad uso commerciale, di somministrazione di alimenti e bevande o paracommerciale, dovranno essere dotati di spazi per servizi nei seguenti casi:
- realizzazione di nuova SL;
 - ampliamento della SL esistente;
 - mutamento della destinazione d'uso a commerciale o assimilata, o mutamento di tipologia all'interno delle destinazioni d'uso commerciali o assimilate, sempre che la nuova destinazione richieda una maggiore dotazione di aree per servizi rispetto alla precedente;
 - utilizzo a destinazione d'uso commerciale o assimilata di aree all'aperto.
3. La dotazione di aree per servizi non è richiesta nei seguenti casi:
- sub-ingresso o inizio di attività in locali aventi già la destinazione d'uso richiesta per l'esercizio dell'attività;
 - mutamenti di destinazioni d'uso verso la destinazione para-commerciale, con SL fino a 150 mq.

4. Per gli edifici di nuova realizzazione le aree a parcheggio dovranno, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico. E' ammesso, in caso di immobili esistenti o in situazioni nelle quali l'acquisizione di aree non rispondesse all'interesse pubblico:
- individuare gli spazi a parcheggio all'interno delle proprietà;
 - individuare altre aree raggiungibili, per entrambi i sensi di marcia, in un raggio di metri 300 dai limiti dell'area per l'oggetto.

In questi casi sarà necessario predisporre adeguata relazione contenente la verifica della dotazione di aree con riferimento alle destinazioni previste o esistenti e a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio. L'asservimento delle superfici in proprietà alla funzione commerciale dovrà essere garantito attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Capo II – NORME PER ATTIVITA' PARTICOLARI

Art. 83 – Norme per particolari attività

a) Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso

1. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziarie o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
2. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'Art. 7 delle presenti norme, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni: la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nelle localizzazioni in cui sono ammesse ambedue i tipi di attività per la superficie globale dell'attività abbinata e rispettando le dotazioni per aree per servizi pubblici più elevate per le attività abbinate.

b) Aree per Spettacoli Viaggianti

3. Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili), sono utilizzabili le aree individuate appositamente come aree per spettacoli viaggianti.

c) Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

4. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. n° 6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi.
5. L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

d) Realizzazione e mantenimento campi nomadi

6. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
7. Il PGT del Comune di Roverbella non individua alcuna zona destinata alla realizzazione di campi nomadi.

e) Discoteche e sale da ballo

8. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nel Nucleo di Antica Formazione e nel Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di edifici

residenziali (R.Ad., R.Md. e R.Bd.), sia che si tratti di edifici di nuova costruzione, che di cambiamento di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici esistenti.

9. In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o molestie verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza della sala, come previsto dall'art. 19 delle presenti norme.

Art. 84 – Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)

1. Ai sensi della normativa vigente, l'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni è consentito nei seguenti ambiti territoriali:
 - tessuto urbano consolidato con prevalenza di attività economiche (DP, DR, DT e DC);
 - ambiti di completamento a prevalente destinazione per attività economiche (ACE);
 - ambiti di trasformazione a prevalente destinazione per attività economiche (ATE);
 - ambiti della mobilità;
 - aree per attrezzature tecnologiche.
2. L'installazione di questi impianti dovrà avvenire prioritariamente nelle aree comunali all'uopo individuate e, negli ambiti territoriali individuati, dovrà comunque collocarsi ad una distanza minima di 100 mt da ambiti residenziali (Nuclei di Antica Formazione, Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di edifici residenziali (R.Ad., R.Md e R.Bd.), Tessuto urbano Consolidato con prevalenza di attività economiche – Ambito delle attività miste (DM), da ambiti di rigenerazione urbana, di completamento a prevalente destinazione residenziale e di trasformazione (ARU, ACR e ATR) e da ambiti con la presenza di servizi ed attività pubbliche e private di cui alle norme del Piano dei Servizi (quali asili, scuole, ospedali, case di cura, residenze per anziani e simili).
3. Fermo restando la suddivisione del territorio nelle aree di cui sopra, gli impianti di cui al presente articolo non possono essere installati nelle aree di particolare tutela e nelle zone destinate all'agricoltura a particolare tutela ambientale, né all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposte a tutela ambientale.
4. Si definiscono i seguenti criteri localizzativi comunali:
 - sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale o paesaggistico attribuibili al sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
 - è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;
 - sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
 - sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione;
 - sono definite come zone non compatibili o fortemente sconsigliate, le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza e/o a servizi di uso pubblico, con elevata permanenza di persone.
5. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesistico-ambientale, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti potranno essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri esistenti.
6. In caso di antenne su traliccio singolo, si richiede l'obbligo di parere estetico-ambientale da parte della competente commissione comunale con elaborati appositi, riportanti la vista d'insieme ed altri elementi tali da valutarne l'inserimento nel contesto circostante.

7. Sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
8. Alla pratica edilizia relativa all'istanza del progetto di installazione degli impianti devono essere allegati gli elaborati previsti alla L.R. n° 11/2001 con dichiarazione dei dati tecnici dell'impianto (incluso l'altezza del centro di installazione delle antenne riferita al piano stradale più prossimo e la potenza totale ai connettori di antenna), nonché l'individuazione sull'estratto aerofotogrammetrico dell'altezza degli edifici nelle adiacenze del sito dell'installazione in progetto, al fine di verificare il rispetto della quota minima del centro del sistema radiante e l'inserimento nel contesto urbano.
9. L'installazione degli impianti di cui al presente articolo dovrà avvenire in base alla procedura autorizzativa prevista dal D.Lgs. n° 198 del 4 settembre 2002.
10. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si rimanda alle disposizioni contenute nella L.R. n° 11/2001, relativi allegati, modifiche ed integrazioni.

Art. 85 – Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

1. Ai sensi dell'art. 98 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, limitatamente ai piani terra, sono i seguenti:
 - tessuto urbano consolidato con prevalenza di edifici residenziali (R.Ad. e R.Md.);
 - tessuto urbano consolidato con prevalenza di attività economiche, ambito delle attività produttive consolidate (DP) e ambito delle attività economiche non produttive, ricettive (DR), terziarie (DT), commerciali (DC) e miste (DM);
 - ambiti di rigenerazione urbana (ARU), ambiti di completamento (ACR e ACE) e ambiti di trasformazione (ATR e ATE).
2. L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività paracommerciale, inserite nel gruppo funzionale UC/9 e, come tale, è regolamentata.
3. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
4. L'attività non dovrà creare disturbo al vicinato e i relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. n° 6/2010 e relative modifiche e integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i pubblici esercizi di somministrazione.

Titolo VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 86 – Efficacia dei titoli abilitativi

1. I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convenzione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PR.
2. La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
3. Restano fatti salvi:
 - atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. n° 380/01 e degli artt. 33 e seguenti della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Per quanto riguarda gli strumenti attuativi presentati successivamente alla data di adozione del presente piano, oppure presentati in precedenza e attualmente in fase di istruttoria, essi si dovranno conformare alla disciplina del PGT nel caso in cui il piano attuativo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il PGT stesso.

Art. 87 – Titoli abilitativi previgenti

1. I titoli abilitativi rilasciati dalla pubblica amministrazione anteriormente alla data di adozione del Piano delle Regole, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto, salvo che i lavori ~~siano già iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.~~ vengano iniziati e ultimati entro i termini indicati dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con la presente.

Art. 88 – Interventi ammissibili negli ambiti funzionali interessati da piano attuativo

1. Ai sensi della normativa vigente, fino all'adozione dei piani attuativi o al rilascio dei permessi di costruire convenzionati prescritti dal Piano delle Regole, sugli immobili compresi negli ambiti interessati da strumenti attuativi, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività si impegni, con atto trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale, a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta o riconvertita ad uso residenziale, prezzi di vendita o canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale e a concorrere agli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento.

2. Sui predetti immobili sono ammessi, inoltre, i seguenti interventi edilizi:
 - a. adeguamento igienico e tecnologico;
 - b. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
 - d. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
 - e. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
3. Agli interventi di cui alle lettere "a" e "b" possono essere associati mutamenti di destinazione d'uso mirati all'insediamento di funzioni ammesse nell'ambito urbanistico in cui gli edifici sono ubicati.

Art. 89 – Edifici in contrasto con le norme del PGT

1. Sugli edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. adeguamento igienico e tecnologico;
 - c. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
 - e. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
 - f. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti .
2. Agli interventi di cui alle lettere "a" e "b" possono essere associati mutamenti di destinazione d'uso mirati all'insediamento di funzioni ammesse nell'ambito urbanistico in cui gli edifici sono collocati.

Art. 90 – Deroghe

1. Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano delle Regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Si conferma la validità delle deroghe antecedenti l'adozione del presente piano da parte del Consiglio Comunale, anche se contrastanti con le presenti norme di attuazione.
5. Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi delle norme vigenti, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il relativo condono.

APPENDICE A –

CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE INTERNI ED ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Obiettivi e finalità

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

1. elementi storico-architettonici e nuclei di antica formazione:
 - ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
 - tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
 - promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
 - valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
 - tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);
2. insediamenti rurali di interesse storico:
 - valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
 - recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, della forma e dimensione degli elementi accessori, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura impiegati, dei materiali impiegati negli spazi scoperti, gli interventi dovranno curare il massimo rispetto filologico delle caratteristiche identificabili come peculiari dell'organismo edilizio esistente e dell'ambito edilizio interessato.

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali, commerciali e di servizio.

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, tendente ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Obiettivi di ogni trasformazione consentita dovranno essere:

- a. un dignitoso ridisegno urbano
- b. la pulizia da volumi impropri
- c. il recupero igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
- d. la salvaguardia o ricostruzione della struttura e conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti
- e. garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
- f. assicurare l'unitarietà dei cortili e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni
- g. riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Norme generali per gli interventi

1. Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 139
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

2. E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano e di quelle previste quale riorganizzazione dell'edificato, in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.
3. Gli interventi dovranno essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.
4. Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali, purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio e giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.
5. Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.
6. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico- architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento Edilizio Comunale ed al Regolamento di Igiene, nei limiti consentiti dagli stessi.
7. L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.
8. Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.
9. Il rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e corredato da una ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.
10. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio, ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore). E' ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della SL nel rispetto del volume massimo esistente.
11. E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile.
12. E' altresì ammesso nel Nucleo di Antica Formazione e nei nuclei esterni al perimetro del NAF, promuovere e proporre Piani di Recupero di iniziativa privata, estesi a porzioni significative e finalizzati ad una migliore definizione degli interventi per la riqualificazione dei comparti.
13. E' ammesso attraverso permesso di costruire convenzionato, il recupero dei rustici e manufatti accessori unitariamente costituiti ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, consentendo esclusivamente la monetizzazione dello standard, eventualmente, mancante secondo le modalità disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi.

Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento

Per ogni singolo edificio rilevato e catalogato negli elaborati PR02.1 – Schede di analisi e di intervento edifici Nucleo di Antica Formazione”, PR02.2 – Analisi dei caratteri e delle funzioni degli edifici del Nucleo di Antica Formazione e PR02.3 – Schede di analisi e di intervento edifici e nuclei di interesse storico-architettonico, si procede alla seguente classificazione degli edifici all'intero dei nuclei di interesse storico-architettonico:

- Livello 1. Edifici di valore storico ed architettonico
- Livello 2. Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico
- Livello 3. Edifici di interesse ambientale con caratteri tipologici riconoscibili
- Livello 4. Edifici di recente costruzione, privi di specifiche qualità architettoniche e ambientali
- Livello 5. Presenze volumetriche di non rilevante valore ambientale (pertinenze, spazi accessori, box, ...)
- Livello 6. Spazi aperti, comprendenti:
 - giardini di interesse storico

- aree a verde pubblico
- aree a verde privato
- cortile interno
- spazi pubblici pavimentati
- marciapiedi
- parcheggi.

e, per ciascun livello, vengono fornite le seguenti indicazioni:

- definizione
- modalità di intervento
- prescrizioni particolari.

La classificazione del tessuto edilizio storico ha l'obiettivo di:

1. definire obiettivi e finalità degli interventi sul patrimonio esistente;
2. classificare i singoli edifici, individuando forme e modalità di intervento sugli stessi; mentre gli elaborati PR07.a - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti del Nucleo di Antica Formazione e PR06.b/c/d – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico, esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione Mantovano. Cenedole. Roverbella, Pellaloco e Belvedere/Malavicina;
3. forniscono indicazioni in merito all'utilizzo dei materiali, alle modalità di intervento e alla qualificazione degli spazi pubblici e privati, individuando criteri generali e criteri specifici.

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle dell'art. ~~27 della L.R. n° 12/053 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.~~ e s.m.i., con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici compresi nei diversi ambiti, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria in quanto non rilevanti, sono da intendere come appartenenti al Livello 5.

Gli interventi devono essere eseguiti allegando ad ogni progetto di intervento, il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici, costruttivi e d'uso degli edifici.

Livello 1 - Edifici di valore storico ed architettonico

Definizione

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc...). Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici religiosi
2. Castello
3. Edifici civili, quali palazzi, ville con parco, edifici pubblici
4. Edifici o parti di edifici rurali, quali cascine, mulini, ecc.

Modalità di intervento

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate, od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Gli interventi sopra previsti devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere **di norma** demolite, conservando e ripristinando le costanti che

definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).

Considerata la natura di tali edifici, gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici, cui si aggiunge la conservazione ed il restauro dei caratteri originari degli spazi liberi (corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, ecc.).

Oltre alle prescrizioni generali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

1. la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
2. l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
3. per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
4. i serramenti esterni e interni possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri i caratteri architettonici ed ambientali della parte;
5. per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
6. la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
8. il restauro e/o risanamento conservativo, **qualora richiesto**, –devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde. In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nel Regolamento Edilizio Comunale;
9. a corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico, volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento;
10. per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

Prescrizioni particolari

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro ed il risanamento conservativo, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario, e può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del restauro e del ripristino filologico.

Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, ecc) è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde, ma permettendone il recupero all'uso.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al

piano terra: sono pertanto ammesse attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme relativamente alle funzioni insediabili. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

Livello 2 - Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico

Definizione

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali, edifici singoli, palazzi, ville urbane, ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili. Sono edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico, ma sono stati sottoposti, in misura totale, oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

In genere si tratta di palazzi, palazzetti e edifici rurali, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori. La loro aggregazione determina la matrice strutturale, ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Comprende anche edifici o parte di edifici, utilizzati come magazzini e come depositi, che costituiscono parte integrante del tessuto urbano di interesse storico, ed attualmente utilizzati per lo svolgimento di attività non primarie.

Modalità di intervento

Per gli edifici del Livello 2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio, ed al recupero degli elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della demolizione. Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico-sanitario, mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, morfologico-formali, caratteri architettonici e decorativi originali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, classificati come magazzini e depositi.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.

L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano.

Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili, perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui al capitolo precedente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purché la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
2. modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico-sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso;

3. conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
4. consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della superficie lorda e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione della realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
5. conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio;
6. mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive, e senza variazioni delle quote esistenti.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Dovranno inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

Prescrizioni particolari

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

Per gli edifici del Livello 2 non sono consentiti frazionamenti fisici di logge e portici aperti.

Nei casi in cui è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici, sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi quali locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica della costruzione locale;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici del Livello 2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Livello 3 – Edifici di interesse ambientale con caratteri tipologici riconoscibili

Definizioni

Sono edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili. Appartengono al Livello 3 gli edifici di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione, rispetto all'organismo originario, che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nel Livello 3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente, quali sopralzi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

Per gli edifici del Livello 3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i nuclei di antica formazione dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Se non diversamente disciplinato, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche di valore storico-architettonico, compatibili con il contesto morfologico e storico di appartenenza. Per i nuovi edifici, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza della linea di gronda non dovrà eccedere l'altezza della linea di gronda degli edifici contigui.

Prescrizioni particolari

In generale sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento – di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso dei materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri tipologici locali.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, **ovvero di norma in ogni caso** fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrature verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrature verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In caso di interventi che prevedono il sopralzo massimo dell'altezza del sottotetto consentito dalle presenti norme, pari a 0,80 mt, in sede di progetto preliminare potrà essere valutata la possibilità di realizzare nuove finestre.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrature verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto e l'eliminazione di elementi orizzontali privi di pregio, con l'eventuale traslazione degli stessi, è prevista la **possibilità della** presentazione di un progetto preliminare, completo degli elaborati utili ad illustrare compiutamente l'intervento, ai fini della formulazione di un parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio.

Livello 4 - Edifici di recente costruzione, privi di specifiche qualità architettoniche e ambientali

Definizione

Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

Si tratta di edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente, quali sopralzi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo e/o titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione, totale o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorchè l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

Gli interventi ammessi per il Livello 4 dovranno perseguire il migliore inserimento dei fabbricati nel contesto dei nuclei storici, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i nuclei di antica formazione.

Per tutti gli edifici di Livello 4 sono sempre ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari

Fatte salve particolari prescrizioni, le opere possono perciò essere finalizzate a:

- ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfetazioni)
- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui
- limitati incrementi volumetrici
- mutamenti dell'assetto distributivo planoaltimetrico
- mutamenti, anche radicali dell'impianto distributivo interno
- inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettoniche, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari

- inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento – di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso dei materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- mutamenti di destinazioni d'uso: qualora il mutamento d'uso comporti un aumento del fabbisogno di standard, la quota parte delle aree dovute per urbanizzazione secondaria, dovrà essere monetizzata sulla differenza fra le destinazioni d'uso in dismissione e quelle in divenire.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrate verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrate verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrate verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, completo degli elaborati utili ad illustrare compiutamente l'intervento, ai fini della formulazione di un parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio.

Livello 5 - Presenze volumetriche di non rilevante valore ambientale (pertinenze, spazi accessori, box, ...)

Definizione

Sono compresi elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con i rilevanti interessi pubblici o generali. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini dei lotti delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi,) o, addirittura, in epoca più recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

Modalità di intervento

Per le pertinenze coerenti con l'impianto generale del tessuto storico è data la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigente, solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati.

Per tutte le altre pertinenze, considerate come superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico, è **di norma** obbligatoria la demolizione totale senza ricostruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio, viene data la possibilità di un aumento della superficie coperta esistente pari al 10%, purché l'intervento sia coerente e compatibile con l'impianto esistente e sia finalizzato alla ricomposizione delle preesistenze. Al riguardo **potrà dovrà** essere presentato un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

Livello 6 – Spazi aperti

Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano.

Si tratta di:

PR03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 147
--	---------------------------------	-------------------------------	---------------

1. Parchi, giardini e aree verdi di interesse pubblico
2. Giardini e aree verdi private
3. Spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, spazi pubblici pavimentati e parcheggi..

Modalità di intervento

Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi devono mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.

Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi pubbliche e private devono rispettare, oltre ai contenuti del capitolo precedente, le seguenti prescrizioni:

1. gli alberi di alto fusto esistenti devono essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale, all'interno di quelle elencate nel Regolamento Edilizio Comunale;
2. analogamente deve essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
3. eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, devono essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale;
4. le aree cortilive ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

Gli interventi negli spazi di rilievo di uso pubblico devono mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi.

APPENDICE B –

~~CRITERI~~ INDIRIZZI PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE INTERNI ED ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, NONCHE' ~~DI INDIRIZZO~~ PER LE ZONE ~~AGRICOLE E~~ DI TUTELA

Criteri generali

La seguente appendice fornisce gli indirizzi generali da consultare per l'utilizzo dei materiali per gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, nonché per le zone di tutela.

Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente e gli spazi aperti, classificato come "Nucleo di Antica Formazione" (Tavola PR07.a) e come "Ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione" (Tavola PR07.b/c/d), dovranno rigorosamente rispettare le caratteristiche di finitura preesistenti, eliminare gli elementi in contrasto con l'edificio originario e, di norma, **essere coerenti con gli indirizzi di seguito descritti**~~rispettare le prescrizioni di seguito descritte. Le seguenti norme costituiscono~~ La presente appendice costituisce altresì indicazione **generale** per gli interventi nelle zone agricole "E" e di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Tutti gli interventi, attuati mediante intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano attuativo, devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata **e ad essere coerenti con gli indirizzi riportati nelle ,~~sono comunque vincolati al rispetto delle~~** seguenti disposizioni di carattere generale:

- salvaguardia e/o ripristino dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani;
- rispetto e/o ripristino della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali della città storica;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali della città storica;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici della città storica;
- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi.
- I solai possono essere sostituiti, previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, ~~solo~~ se privi di valore artistico oggettuale; in tale ipotesi dovranno invece essere conservati.
- Eventuali variazioni di quota potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;
- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali; o, nel caso, di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del contesto storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.
- In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la conservazione ed il restauro, la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, ed in particolare devono essere rispettati:
 - gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
 - le facciate di rilevante interesse architettonico;
 - i portali, le banchine e le cornici originali in pietra ed in cotto;
 - le inferriate ed i parapetti in ferro;
 - le decorazioni originali;
 - le pavimentazioni in cotto o in pietra di strade e cortili;
 - gli alberi e gli elementi di arredo urbano.

E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti. Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

La rispondenza delle scelte di progetto ~~ai criteri~~ agli indirizzi generali espressi dal presente elaborato ~~è sarà~~ verificata dall'Amministrazione Comunale sulla base di un'adeguata ed esaustiva documentazione tecnica a supporto del progetto, comprendente almeno la seguente documentazione:

- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali;
- particolari architettonici e decorativi presenti;
- ipotesi di assetto originario;
- relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma;
- tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assonometriche, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

~~Prescrizioni~~ Indicazioni di tutela del paesaggio dei nuclei e degli edifici di interesse storico-architettonico

Per tutti gli interventi valgono le seguenti ~~prescrizioni~~ indicazioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. dovranno rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo dovrà essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.
2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso dovrà indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.
3. E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È ~~comunque~~ di norma vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come:
 - alluminio anodizzato,
 - lamiera di ferro non verniciata,
 - acciaio inox,
 - lastre ondulate o piane, in plastica o in lamiera metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
 - lastre di rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
 - piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
 - vetri specchianti,
 - vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
 - uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi a vista, ecc.),
 - uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.
4. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, dovranno essere rispettati i criteri generali sopra definiti.
5. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo dovrà avvenire secondo convalidate modalità di restauro, ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

Criteri ed indicazioni specifiche generali in merito all'uso dei materiali

I criteri si riferiscono alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici della città storica, e sono principalmente rivolti a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

I criteri sono composti dalle seguenti voci:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Portici, androni, loggiati
3. Balconi
4. Scale esterne
5. Coperture
6. Zoccolatura
7. Materiali lapidei
8. Finestre, vani, davanzali
9. Inferriate
10. Serramenti
11. Porte, portoncini, ingressi
12. Vettrine
13. Insegne
14. Impianti tecnologici
15. Giardini e spazi cortilizi
16. Rustici
17. Recinzioni
18. Elementi in aggetto
19. Prospetti degli edifici
20. Autorimesse.

1. Finitura delle superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento. Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura;
- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc.);
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

L'intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

L'intonaco stollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento. E' comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- gli intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- i rivestimenti in pietra naturale e artificiale; i mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, klinker, ecc.;
- i rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
- le verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali bugnati e/o decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservati o ripristinati.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).

2. Portici, androni, loggiati

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza, solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' ~~prescritto~~ **previsto** il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.

3. Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc..

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, di alluminio e acciaio inox, ecc..

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato brunito di colore scuro.

Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

4. Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia " a ballatoio "; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

5. Copertura

E' ~~prescritto~~ **previsto di norma** per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25 % e il 45 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi) ~~con l'esclusione di altri materiali o forme~~. E' ~~prescritto~~ **previsto di norma** il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore. E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali simili.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-

architettonico, tipologico e documentario.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali cui appartengono.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

E' vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

6. Zoccolatura

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria (serena) o pietre similari dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

7. Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati, quali arenaria "serena" o pietre similari. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di continuità architettonica rispetto all'intera facciata.

I davanzali, le soglie, da eseguirsi in pietra di arenaria serena o similare devono, avere uno spessore minimo di cm. 5, con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura.

8. Finestre: vani, davanzali

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

9. Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

10. Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura colore grigio "canna di fucile".

E' vietato l'utilizzo di:

- blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

11. Porte, portoni, ingressi

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

12. Vetrine

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata o in pietra arenaria.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

13. Insegne

Le insegne luminose e non, dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (ingressi e vetrine). Le insegne a bandiera possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, telefono, tabacchi, ecc.).

Tutti i mezzi pubblicitari, comprese le insegne di esercizio, devono preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne commerciali di forte impatto, cromatismi eccessivi o estranei al contesto o disorientanti ai fini della circolazione stradale. Su tali aspetti la norma di piano si raccorda con il Regolamento Edilizio Comunale o con apposito regolamento.

14. Impianti tecnologici

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata. Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

Gli impianti di condizionamento dovranno essere collocati preferibilmente sulle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo; dovrà essere evitata la loro collocazione su facciate prospicienti spazi pubblici, in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, su balconi o terrazzi.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezione di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari che dovranno essere posizionate preferibilmente su falde non prospicienti le pubbliche vie; qualora ciò non fosse possibile, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte in commercio (comunque di diametro inferiore ad un metro), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere prive di scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

15. Giardini e spazi cortilizi

Si tratta di spazi che devono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni esterne debbono richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio.

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati/rizzata;
- pietra naturale;
- ghiaietto o terra battuta;
- calcestre.

Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi, si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastrine, *opus incertum* o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls. prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

16. Rustici

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nei seguenti modi:

- i pilastri in mattoni a vista dei rustici devono essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con sfilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

17. Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, ove esistenti o dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

18. Elementi in aggetto

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carraio passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carraio.

19. Prospetti degli edifici

Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.

Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificati in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche.

20. Autorimesse

Devono essere incorporate negli edifici ~~e interrare~~.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Dove l'interro non sia oggettivamente fattibile, esse devono avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura in coppi o cotto simile, oppure con soletta piana e almeno 50 cm di terra o cm 15 di pietrisco. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente su strada pubblica.

APPENDICE C –

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI AL SERVIZIO DEGLI STESSI, NONCHE' PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E LE AREE AGRICOLE

Sono consentiti gli allevamenti allo stato brado e i piccoli allevamenti di tipo familiare aventi come scopo il consumo diretto e purché non ospitino stabilmente più di 50 capi per specie di piccoli animali da cortile o più di due capi delle restanti tipologie e comunque più di 1 tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ecc.) con un massimo di due tonnellate di peso vivo.

Sono consentiti gli allevamenti che rientrano nella classificazione "insediamenti civili". Si definiscono insediamenti civili le imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:

- imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- imprese dedite ad allevamento di bovini, suini, equini, ovini, avicoli ed altri riconosciuti dalle specifiche norme, che dispongano in connessione con l'attività di allevamento, di idoneo terreno agricolo e siano conformi a quanto previsto dalla Direttiva Nitrati e dalla vigente normativa di settore;
- imprese di cui ai due precedenti punti che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti di tipo intensivo, come definito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Nel computo della superficie aziendale possono essere tenuti in conto tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, anche situati in Comuni contermini.

Gli allevamenti zootecnici sono sottoposti alle procedure di V.I.A. nel rispetto del D. Lgs 152/2006 e succ. modifiche e integrazioni, ed alla L.R. n. 5 del 02/02/2010 e s.m.i., oltreché all'autorizzazione integrata ai sensi del D. Lgs. 59/2005 e s.m.i.

Le zone agricole per i caseifici sociali dispongono di parametri edificatori propri in virtù delle loro strategiche caratteristiche produttive.

Considerata la densità di antropizzazione del territorio agricolo comunale e riconoscendo all'agricoltura il reale ruolo strategico e primario; considerate rilevanti e prevalenti la morfologia territoriale e il sistema agricolo consolidato, le presenti norme esplicitano per tutto il territorio comunale, limiti e distanze da rispettare nel settore agricolo, coniugate per la componente ecologica con le specifiche disposizioni riportate negli elaborati della Rete Ecologica Comunale.

Le nuove costruzioni agricole, **in particolar modo le strutture zootecniche**, di norma ~~sorgono~~ **devono sorgere** in continuità rispetto all'impianto morfologico delle costruzioni **della corte rurale** della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione delle presenti norme al fine di ripristinare **e salvaguardare** la morfologia tradizionale degli impianti rurali lombardi. **Ove possibile è da evitare la realizzazione di nuove costruzioni agricole isolate o sparse al fine di salvaguardare le unità paesistiche locali del territorio rurale.**

Per gli allevamenti zootecnici gli interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze ed alla dimostrazione della esistenza o previsione di idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

Il PGT recepisce per le distanze tra gli allevamenti ed il tessuto consolidato di espansione residenziale, commerciale e terziario le indicazioni del Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 n. 20109 "*Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*", quanto riportato nel Regolamento Locale di Igiene e nelle NTA vigenti.

Nella Tabella A, allegata alla presente appendice, sono riportate le distanze congrue tra i vari tipi di allevamenti, per nuove attività zootecniche, ed il limite del tessuto consolidato e di espansione residenziale, commerciale e terziario nonché dai fabbricati, edifici, opere e zone presenti in zona agricola, per i depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possano emanare odori molesti.

L'unità edilizia rurale di riferimento è il complesso aziendale originario (corte o loghino storico) e non i singoli fabbricati, abitazioni o edifici che compongono il complesso aziendale anche se nel tempo suddivisi in proprietà e funzioni plurime.

Le nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola (si intendono insediamenti se dotate di almeno 50 abitanti) devono avere la distanza riportata nella tabella dalle tipologie di allevamento ivi descritte (vedasi Tabella A seguente).

Le nuove abitazioni rurali di altre aziende agricole devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 50 da stalle e ricoveri per animali.

Le nuove abitazioni rurali facenti parte dell'azienda stessa devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 25 da stalle e ricoveri per animali ed alle distanze previste nei successivi punti per stoccaggio di deiezioni ed altri impianti aziendali.

I depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possono emanare odori molesti, se non opportunamente isolati ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, devono essere ubicati a non meno di 100 m. dalle case isolate e 25 m. dall'abitazione del conduttore del fondo e dalle altre abitazioni in zona rurale. Tutti i depositi devono essere predisposti in modo tale da non permettere la fuoriuscita della sostanza depositata o di acque reflue, prevedendo ove necessario, adeguati sistemi fognanti di raccolta e convogliamento delle stesse nella vasca di stoccaggio dei liquami o del colaticcio. La vasca sarà dotata di idonea piantumazione per una riduzione dell'impatto paesistico.

2. PRECISAZIONI E DEROGHE

Gli allevamenti preesistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti possono continuare la loro attività.

Il P.G.T. ha recepito le incompatibilità preesistenti dell'attività zootecnica rilevandone anche l'importanza per il tessuto agricolo strategico. Pertanto, ogni intervento di consolidamento e/o di espansione aziendale dovrà essere assoggettato a specifica verifica di compatibilità ambientale in grado di soddisfare positivamente i seguenti obiettivi:

- a. analizzare, rappresentare analiticamente e verificare la propria criticità rispetto agli aspetti ambientali ed igienico-sanitari;
- b. proporre le soluzioni ottimali con la applicazione della Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) in grado di rendere compatibili le criticità evidenziate dallo studio ed ottimizzare pertanto gli aspetti igienico-ambientali con una adeguata documentazione tecnica;
- c. assoggettare il progetto ad un Titolo Edilizio Convenzionato (T.E.C.) che preventivamente sarà concordato, per gli aspetti igienico-sanitari e ambientali, tra il Comune, l'ATS e le associazioni agricole; con la Commissione del Paesaggio per gli aspetti paesaggistici per l'espressione del parere;
- d. eliminare la fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante con standard qualitativi elevati.

Le suddette realizzazioni devono essere completate entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale in accordo con quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione e successive variazioni. In caso di mancato rispetto dei termini previsti, l'azienda dovrà cessare l'attività di allevamento entro la scadenza stabilita con ordinanza comunale.

Può essere previsto un ampliamento "una tantum" del peso animale insediato non superiore al 35% per bovini da latte ed al 20% delle restanti tipologie qualora si verifichino le condizioni previste ai punti a., b., c., d. e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente da un punto di vista tecnico-economico ed igienico-sanitario.

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati della azienda senza aumento degli animali allevati ed aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, sono ammessi purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso vengano attivate le migliorie di cui ai precedenti punti a., b., c., d., gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di cui alla allegata tabella A e che cessano l'attività, potranno essere riaperti.

Gli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori ai limiti di cui alla allegata tabella A, che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono, potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei precedenti punti a., b., c., d.

Le riconversioni di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti da un tipo di animali ad un altro sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a., b., c., d. soprarichiamati, fatto salvo per gli allevamenti suinicoli su lettiera permanente e comunque ad una distanza non inferiore a 300 mt dal limite esterno dei centri abitati principali.

Gli allevamenti esistenti posti in zona classificata residenziale dal presente P.G.T. sono disincentivati al mantenimento dell'allevamento. Conformemente a ciò, l'esaurimento o la cessione di tali allevamenti in contrasto comporta l'automatico decadere della relativa autorizzazione. Fino all'esaurimento o alla delocalizzazione dell'allevamento è previsto l'intervento edilizio diretto relativo alla sola manutenzione ordinaria. Una volta esaurita l'attività, l'area è recuperata secondo quanto ulteriormente disposto dal PGT.

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del P.G.T. non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di piano proposte dal P.G.T. stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza succitati.

L'Amministrazione Comunale, in collaborazione e intesa con ATS Val Padana, svolgerà una specifica attività di monitoraggio per aggiornare la cartografia delle aziende agricole esistenti sul territorio e pertanto rilevare eventuali relative criticità e rendere più semplice, efficiente ed efficace l'azione amministrativa.

3. SVILUPPO SOSTENIBILE PROGRAMMATO DEL COMPARTO ZOOTECNICO.

Le nuove attività zootecniche di cui ai punti successivi dovranno rispettare le distanze previste per gli allevamenti e le norme vigenti in materia di allevamento e protezione ambientale, comprese, se annoverati negli elenchi, le norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale. La documentazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale, se dovute, dovranno essere allegate alla documentazione di progetto.

Ogni nuova attività di allevamento è soggetta alle norme di Dichiarazione di Inizio Attività secondo i disposti della normativa regionale.

Gli elaborati di progetto devono specificamente annoverare una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico agrario abilitato che dettagli il ciclo produttivo e i rapporti con i sistemi ambientali, nonché le scelte effettuate per le nuove strutture.

ALLEVAMENTI BOVINI

L'allevamento bovino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e senza limitazione alle espansioni se non nel rispetto delle distanze riportate nella allegata Tabella A. È sempre ammessa la riconversione da altri tipi di allevamenti ad allevamento bovino.

ALLEVAMENTI SUINI

L'allevamento suino, compatibile con il territorio in analisi, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni.

Gli ampliamenti potranno essere richiesti a condizione che l'azienda agricola di uno stesso conduttore:

- sia conforme alle norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore;
- sia rispettosa delle distanze riportate nella allegata Tabella A;
- risponda a specifici requisiti di compensazione e mitigazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione sostenibile.

Tali requisiti di compensazione saranno definiti con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

NUOVI ALLEVAMENTI

1. Per nuovi allevamenti suinicoli si intendono:
 - a. nuove porcilaie o insediamenti zootecnici
 - b. conversione totale o parziale in allevamento suino di strutture zootecniche pre-esistenti (ad es. da bovino a suino, etc.).
2. Sul territorio comunale è consentito costruire nuovi allevamenti di suini, così come definiti al punto precedente 1a, in aggiunta a quelli già in attività al momento dell'approvazione delle presenti norme, è inoltre consentito convertire nuovi allevamenti di suini così come definiti al punto precedente 1b.
3. Fatti salvi gli ampliamenti di allevamenti già attivi di cui al punto successivo, la costruzione o l'apertura di nuovi allevamenti suinicoli, così come definiti precedentemente, potrà avvenire in conformità al punto 1b, oppure in seguito alla chiusura e dismissione completa di un allevamento suinicolo già presente e che non potrà in futuro essere rimesso in attività per la suinicoltura. La dismissione sarà da documentare formalmente a carico del richiedente. L'allevamento dismesso, se in regola con gli altri parametri urbanistici, può essere convertito esclusivamente per l'allevamento di bestiame di specie bovine.

4. Le tecnologie utilizzate nel nuovo allevamento dovranno essere conformi alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD o BAT raccolte nel BREF redatto dal TWG Technical Working Group) per l'allevamento suino così come definite dalla Direttiva IPPC e dal D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i.
5. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale. Tali requisiti di compensazione saranno definiti ogni due anni con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI AVICOLI E CUNICOLI

L'allevamento zootecnico avicolo e cunicolo, compatibile attualmente con il territorio, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni che sarà verificato con la presentazione della dichiarazione integrata ambientale e con la presentazione al Comune di uno specifico rapporto ambientale (se inferiore ai limiti di legge) o con la V.I.A., se tenuti, ai sensi della normativa regionale, nazionale e comunitaria, al fine di certificare la compatibilità ambientale dell'intervento con il territorio comunale. Le espansioni potranno essere richieste a condizione che l'azienda agricola:

- sia totalmente conforme alle norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore;
 - risponda a specifici requisiti di compensazione ambientale.
- Tali requisiti di compensazione saranno definiti con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

NUOVI ALLEVAMENTI E AMPLIAMENTI DI ALLEVAMENTI ESISTENTI

1. Per nuovi allevamenti avicoli e cunicoli si intendono:
 - a. nuovi edifici per la stabulazione di tali specie;
 - b. strutture zootecniche già esistenti convertite per l'ospitalità di specie avicole o cunicole (ad es. da bovino ad avicolo);
 - c. ampliamenti di allevamenti esistenti e conformi a tutte le norme vigenti.
2. È ammessa la costruzione di nuovi impianti o ampliamenti di impianti esistenti per l'allevamento avicunicolo che siano conformi al "Piano Nazionale Benessere degli animali".
3. Al fine di ridurre l'impatto ambientale, prima dell'utilizzo agronomico la pollina prodotta dovrà essere sottoposta a trattamenti di compostaggio o semicompostaggio. A tale scopo i nuovi allevamenti dovranno disporre di adeguate superfici impermeabilizzate e di relativi pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche, nonché di attrezzature idonee alla movimentazione dei cumuli.
4. Inoltre, i nuovi edifici dovranno essere dotati di pozzetti di raccolta delle acque di lavaggio di fine ciclo dimensionati per 0,4 l x capo-1 x ciclo-1.
5. I nuovi allevamenti avicunicoli dovranno dimostrare di disporre in conduzione diretta, ovvero in proprietà o in affitto, almeno il 90 % della SAU dei terreni disponibili per l'utilizzo dei reflui.
6. Gli elaborati di progetto dovranno essere particolarmente dettagliati circa:
 - a. la scelta localizzativa sui terreni disponibili dell'insediamento in relazione ai venti dominanti rispetto ai centri abitati vicini e dimostrare la convenienza della scelta proposta rispetto alle alternative possibili;
 - b. la gestione delle deiezioni.

4. DISCIPLINA GENERALE DEGLI ALLEVAMENTI E UTILIZZO AGRONOMICO DEI REFLUI ZOOTEKNICI

Le modalità insediative degli allevamenti zootecnici, comprese le stalle di sosta, e le modalità di stoccaggio ed utilizzazione a scopo agronomico dei reflui provenienti dagli allevamenti stessi, dovranno essere conformi alla normativa regionale vigente.

In caso di contrasto tra norme urbanistico-edilizie e le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene prevalgono le presenti Norme.

TABELLA A - VERIFICA DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI (COSTRUZIONI ZOOTECNICHE E DEPOSITI MALEODORANTI) E IMPIANTI ENERGETICI

DISTANZA DI		STRUTTURA IN PROGETTO																NOTE						
		NUOVO EDIFICIO DI ALLEVAMENTO PER RICOVERO ANIMALI																						
		SUINI	BOVINI PER VITELLI A CARNE BIANCA	BOVINI DA LATTE O ASSIMILABILI	EQUINI ED OVINI O ASSIMILABILI	GALLINE OVAIOLE, TACCHINI, ANATRE E FAGGAONE	AVICOLICOLI DIVERSI E ASSIMILABILI	ANIMALI DA PELLICCIA	CANI	NUOVE VASCHE LIQUAMI		NUOVE PLATTEE LETAME	NUOVI SILOS A TRINCEA	FABBRICATI RESIDENZIALI	FABBRICATI DESTINATI AD ATTREZZATURE	IMPIANTI ENERGETICI A BIOMASSA (Liquami, Mais e Triticale)	IMPIANTI ENERGETICI A BIOMASSA (Legno, Oli vegetali e Rifiuti)							
ml	ml	Fino a 200 capi	Da 201 a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 5000 capi	Oltre i 5000 capi	Fino a 1.000 capi	Oltre i 1.000 capi	Oltre i 10 capi	ml	ml	ml	Potenza ≤ 1 MW	Potenza > 1 MW	ml		ml					
DISTANZA DA		ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml		ml					
1	Centro urbanizzato - Tessuto consolidato e di espansione residenziale, commerciale e terziario nonché particolari zone di interesse pubblico	600	600	100	200	400	200	400	600	400	600	400	600	400	25	50	50	25	10	5	200	300	600	
2	Abitazione del conduttore	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	10	10	25	25	25	Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
3	Abitazioni rurali e non dello stesso complesso aziendale originario (Corte o Loggino storico)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	10	10	25	25	25	
4	Abitazioni rurali di altri complessi aziendali posti in zona agricola	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	10	10	50	100	100	
5	Case isolate e sparse o corti non più agricole	100	100	50	50	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	50	50	50	10	10	100	100	100	Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
6	Pozzi	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	10	10	30	30	30	
7	Fossi e canali	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	15	15	15	10	10	15	15	15	
8	Strade vicinali	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	15	15	15	10	10	15	15	15	
9	Strade comunali	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
10	Strade provinciali	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
11	Confini di proprietà	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	5	5	10	10	10	
12	Confini di zona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	Edifici per attrezzature	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	5	10	10	10	10	
14	Edifici per ricovero animali e strutture di stoccaggio deiezioni o insilati	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	5	5	5	10	VAR.	10	10	10	

NOTE PARTICOLARI

Per nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola, si devono intendere i nuclei minori/centri abitati identificati nelle tavole del P.G.T. come appartenenti a zone diverse da zone agricole, oppure insediamenti abitativi non agricoli aventi densità superiore a 50 abitanti anche situati in zona agricola