



**COMUNE DI MONZAMBANO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)**  
L.R. 12/2005 s.m.i.

---

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

---

P.G.T. ADOTTATO con D.C.C. n. 49 del 27.12.2013  
P.G.T. APPROVATO con D.C.C. n. 18 del 17.07.2014  
ELABORATO AGGIORNATO CON IL RECEPIMENTO DEI PARERI E CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ELABORATO: PR\_NTA  
DATA: NOVEMBRE 2013  
AGG: LUGLIO 2014



UFFICIO TECNICO:

ARCH. PAOLO MONTANARINI

CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207  
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

ING. GIOVANNI BORDANZI – DOTT. MASSIMO MOSCONI

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	4
ART. 3 PRINCIPI INTERPRETATIVI E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI .....	5
ART. 4 REGIME LEGALE APPLICABILE AGLI INTERVENTI EDILIZI .....	5
ART. 5 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	5
ART. 6 ATTUAZIONE DEL P.G.T. ....	5
6.1 Strumenti urbanistici esecutivi (Piani Attuativi) .....	5
6.2 Interventi diretti sul territorio .....	7
6.3 Permesso di Costruire Convenzionato .....	7
6.4 Tutela del patrimonio naturale e paesaggistico .....	8
6.5 Rapporti con lo studio geologico e fattibilità delle azioni di piano .....	11
6.6 Rapporti con il regolamento idrico e norme per i corsi d'acqua esistenti .....	23
6.7 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene .....	24
6.8 Norme di carattere acustico .....	24
ART. 7 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI .....	25
7.1 St (mq) – Superficie Territoriale .....	25
7.2 Sf (mq) – Superficie Fondiaria .....	25
7.3 It (mc/mq) – Indice di Fabbricabilità Territoriale .....	25
7.4 Ut (mq/mq) – Indice di Utilizzazione Territoriale .....	25
7.5 If (mc/mq) – Indice di Fabbricabilità Fondiaria .....	25
7.6 Uf (mq/mq) – Indice di Utilizzazione Fondiaria .....	25
7.7 SLP (mq) – Superficie Lorda di Pavimento .....	25
7.8 V (mc) – Volume .....	27
7.9 Sc (mq) – Superficie coperta .....	27
7.10 Rc (%) – Rapporto di copertura .....	27
7.11 H (m) – Altezza dei fabbricati e quota zero di riferimento .....	27
7.12 Sp (mq) – Superficie permeabile .....	28
7.13 S1 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione primaria .....	28
7.14 S2 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .....	28
7.15 Distanze .....	29
7.16 Utilizzazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi .....	31
ART. 8 DEFINIZIONI E PARAMETRI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE .....	31
ART. 9 DESTINAZIONI D'USO .....	34
9.1 Generalità .....	34
9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	34
9.3 Classificazione delle destinazioni d'uso .....	35
ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	38
ART. 11 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	39
11.1 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere .....	39
11.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere .....	39
ART. 12 AREE DI PERTINENZA .....	40
ART. 13 PARCHEGGI PRIVATI .....	40
ART. 14 PEREQUAZIONE .....	42
14.1 Utilizzazione degli indici ed ambiti di perequazione .....	42
ART. 15 PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	42
15.1 Incentivo per la qualità energetica (max 10%) .....	43
15.2 Incentivo per la qualità progettuale (max 5%) .....	43
<b>TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	<b>45</b>
ART. 16 AMBITI / ZONE TERRITORIALI .....	45
ART. 17 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	46
ART. 18 AMBITO A: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E DI VECCHIA FORMAZIONE .....	46
18.1 Zona A1 – centro storico ambientale .....	50
18.2 Zona A2 – aree urbanizzate di vecchia formazione .....	52
ART. 19 AMBITO B: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO .....	53

19.1	Zona B1 – aree urbanizzate di completamento intensivo .....	54
19.2	Zona B2 – aree urbanizzate di completamento semintensivo .....	55
19.3	Zona B2V – aree urbanizzate di completamento semintensivo soggette a particolari prescrizioni 55	
19.4	Zona B3 – aree urbanizzate di completamento estensivo .....	56
19.5	Zona B3V – aree urbanizzate di completamento estensivo soggette a particolari prescrizioni ..	56
ART. 20	AMBITO C: AREE DI NUOVA URBANIZZAZIONE.....	57
20.1	Zona C1 – piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. ....	57
20.2	Zona C2 – Ambiti di Trasformazione.....	58
ART. 21	AMBITO D: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO, COMMERCIALE, TERZIARIO, DIREZIONALE	59
21.1	Zona D1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani 60	
21.2	Zona D1e – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo esterno agli aggregati urbani	61
21.3	Zona D2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale	62
21.4	Zona D3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani in prossimità di ambiti prevalentemente residenziali.....	63
21.5	Zona D4 – Ambiti per insediamenti produttivi connessi all’attività agricola .....	64
ART. 22	AMBITO E: SISTEMA RURALE AMBIENTALE .....	65
22.1	Zona E1: ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica .....	67
22.2	Zona E2: ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo .....	75
22.3	Zona E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato .....	75
22.4	Zona E4 – Ambiti ad elevata naturalità .....	76
22.5	Zona E5 – Nuclei e aggregati minori in ambito rurale.....	76
ART. 23	AMBITO F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	77
ART. 24	AMBITI A DESTINAZIONE SPECIALE .....	78
24.1	Aree boscate e broli con valenza paesaggistica all’interno degli aggregati urbani.....	78
24.2	Aree a rischio di compromissione o degrado .....	79
24.3	Aree a verde privato .....	79
24.4	Zone di interesse archeologico.....	80
24.5	Zone con vincolo di in edificabilità – fasce di rispetto .....	80
24.6	Centro abitato / edificato .....	82
24.7	Sistema della viabilità .....	82
24.8	Proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) e tutela degli ambiti caratterizzati da rilevanti elementi vegetazionali .....	84
24.9	Sito UNESCO “Palafitte dell’Arco Alpino 2011” e Geosito Complesso Morenico di Castellaro Lagusello .....	86
ART. 25	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE.....	87
25.1	Norme speciali per i distributori di carburanti .....	87
25.2	Norme speciali per gli impianti fissi per le telecomunicazioni.....	89
ART. 26	NORME FINALI E TRANSITORIE .....	91
26.1	Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A. ....	91
26.1.1	Rimessaggio roulotte e mezzi da diporto all'interno di edifici ex agricoli .....	91

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 s.m.i.:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1 lettera b della stessa L.R. 12/2005 s.m.i.;
- individua le aree destinate all'agricoltura;
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati cartografici di Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Monzambano.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 s.m.i.

### ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- CARTOGRAFIA:           Articolazione e disciplina del territorio
  - Tav. 1       Vincoli ed elementi prescrittivi – Territorio Comunale       scala 1:10.000/25.000
  - Tav. 2       Territorio Comunale Nord-Ovest                               scala 1:5.000
  - Tav. 3       Territorio Comunale Nord-Est                                     scala 1:5.000
  - Tav. 4       Territorio Comunale Sud-Ovest                                    scala 1:5.000
  - Tav. 5       Territorio Comunale Sud-Est                                       scala 1:5.000
  - Tav. 6       Aggregati Urbani – Monzambano (nord)                         scala 1:2.000
  - Tav. 7       Aggregati Urbani – Monzambano (sud)                            scala 1:2.000
  - Tav. 8       Aggregati Urbani –Castellaro Lagusello                         scala 1:2.000
  - Tav. 9       Aggregati Urbani – Olfino e Pille                                 scala 1:2.000
  - Tav. 10      Determinazione delle tipologie di attività commerciali ammesse   scala 1:5.000

Il Piano delle Regole inoltre pone riferimento agli elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b della LR 12/2005 s.m.i.

### **ART. 3 PRINCIPI INTERPRETATIVI E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI**

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

- fra elaborati cartografici in scala diversa, gli elaborati cartografici alla scala di maggior dettaglio;
- fra elaborati cartografici e Norme Tecniche di Attuazione, le Norme Tecniche di Attuazione.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole, fino al momento dell'aggiornamento del Regolamento edilizio in seguito all'approvazione ed all'entrata in vigore del P.G.T.

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa di cui alla L. 241/1990 s.m.i., si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione, alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.

### **ART. 4 REGIME LEGALE APPLICABILE AGLI INTERVENTI EDILIZI**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi previsti dalla legge, ed è assoggettata a titolo abilitativo diretto o non diretto secondo i disposti della legislazione vigente e delle presenti norme.

I titoli abilitativi o autorizzazioni rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T. rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi tali termini non è possibile rilasciare nuovi titoli abilitativi o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.G.T.

### **ART. 5 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) si atterrà a quanto previsto dalla normativa vigente, D.P.R. 160/2010 (ex D.P.R. 447/1998) "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive" e L.R. 12/2005 s.m.i. (art. 97).

### **ART. 6 ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, programmi complessi o negoziali, piani attuativi ed interventi diretti sul territorio.

Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rimanda alla normativa vigente in materia; per i programmi complessi o negoziali si rimanda alla normativa vigente in materia; mentre per i piani urbanistici esecutivi, fermo restando quanto disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale si stabilisce quanto segue.

#### **6.1 Strumenti urbanistici esecutivi (Piani Attuativi)**

Ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo denominato anche piano attuativo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati, all'interno degli ambiti o comparti definiti dal Piano delle Regole.

Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni del

Piano delle Regole in particolare connesse alle infrastrutture ed alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e potrà promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo le procedure di legge, ai sensi dell'art. 16 della L. n. 179 del 17.02.1992 e della L.R. 12/2005 s.m.i., Titolo VI – Capo I. Tale opportunità potrà essere esercitata dal Comune anche nei casi in cui il Piano delle Regole preveda l'intervento edilizio diretto. In tal caso il ricorso alla pianificazione attuativa dovrà essere conforme ai disposti normativi dell'ambito interessato.

I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni del P.G.T. ed organizzano il razionale assetto della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e dei relativi volumi, assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari, nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.

Per ogni piano esecutivo le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale vanno dimensionate secondo i disposti del Piano dei Servizi in funzione delle quantità massime edificabili nel comparto e delle destinazioni d'uso effettivamente previste dal piano attuativo.

Il rilascio di titoli edilizi in attuazione dei piani attuativi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione registrata e trascritta estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali.

È di competenza comunale l'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi diretti alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, ai sensi della L. n. 167 del 18.04.1962 s.m.i., nonché di quelli diretti alla realizzazione di insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

I piani esecutivi già approvati al momento dell'approvazione del presente P.G.T. potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati ed operatori interessati.

Tutti i piani attuativi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 s.m.i. ed in relazione alla presenza di tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 42/2004 s.m.i. "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (ex L. 1089/1939, ex L. 1497/1939, ex L. 431/1985) deve essere prodotta tutta la documentazione prevista ai sensi della stessa normativa per il rilascio di autorizzazione paesaggistica, e come precisato anche nell'art. 6.4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Per gli edifici esistenti in aree soggette a pianificazione attuativa sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria senza preventiva approvazione di piano esecutivo.

La procedura di approvazione dei piani esecutivi pone riferimento alle disposizioni della normativa urbanistica regionale e nazionale vigente ed in particolare ai disposti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

## **6.2 Interventi diretti sul territorio**

Ove previsto dallo stesso, nonché dalla normativa vigente in materia, le previsioni del P.G.T. sono attuate direttamente mediante gli interventi edilizi come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. "Definizione degli interventi edilizi" e per le parti non in contrasto con la normativa nazionale, gli interventi edilizi come definiti dall'art. 27 "Definizione degli interventi edilizi" della L.R. 12/2005 s.m.i.

## **6.3 Permesso di Costruire Convenzionato**

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Il Permesso di Costruire Convenzionato è previsto nei seguenti casi:

- pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di servizi già esistenti;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree ovvero equivalente monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale, oppure di prevedere la realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ambientale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- l'intervento contempli anche opere di natura tecnologica, più o meno complesse, per le quali sia necessario prevedere adeguati livelli di tutela e salvaguardia ambientale, nonché interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti, al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Per Permesso di Costruire Convenzionato si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire o da equipollente titolo ai sensi della normativa vigente, sia corredato da specifico atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ambientale;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a servizi ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato secondo le previsioni del Piano dei Servizi ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- osservanza di misure e prescrizioni tecniche o realizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione

degli impatti diretti ed indiretti per la tutela e salvaguardia ambientale con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera, ai rischi di contaminazione di acqua e suolo ed ai consumi energetici.

Gli impegni di cui sopra possono essere definiti sulla base di idonei schemi approvati dalla Giunta Comunale, tramite:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, oggetto di espressa preventiva approvazione da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico e quindi sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 241/1990 s.m.i.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- approvato dalla Giunta Comunale e dal responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'adempimento degli obblighi o l'osservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono condizione per l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con la previsione di polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti, con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti. Pertanto gli atti, siano essi unilaterali d'obbligo, ovvero convenzioni, dovranno obbligatoriamente essere registrati e trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

La progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata nelle modalità disposte dalla normativa vigente di cui al Codice dei Contratti Pubblici

#### **6.4 Tutela del patrimonio naturale e paesaggistico**

L'intero territorio comunale di Monzambano è tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" con vincolo paesaggistico di cui al Decreto Ministeriale 03.02.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Monzambano" in applicazione della ex L. 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali. Il territorio comunale è altresì interessato da provvedimenti di tutela ambientale ai sensi dello stesso D.Lgs. 42/2004 s.m.i.: immobili vincolati ai sensi della ex L. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, ambiti ricompresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui alla ex L. 431/1985 Galasso, ambiti appartenenti al Parco Regionale del Mincio ed , ambiti interessati dal Sito di Importanza Comunitaria "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" (S.I.C. IT20B0012) con la relativa Riserva Naturale, ambiti interessati dal sito UNESCO "Palafitte dell'Arco Alpino 2011" e ambiti interessati dal Geosito Complesso Morenico di Castellaro Lagusello.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi



compresi i piani attuativi, sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 s.m.i. ed in particolare all'obbligo della valutazione di compatibilità paesaggistica degli stessi progetti. Tale valutazione si conclude, laddove l'intervento risulti compatibile coi valori paesaggistici tutelati, con l'autorizzazione paesaggistica, che costituisce atto amministrativo autonomo e preliminare rispetto al titolo abilitativo. Ai sensi dello stesso D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e dell'art. 80 della L.R. 12/2005 s.m.i. il Comune o il Parco del Mincio, per le parti di territorio di competenza, esercitano le funzioni amministrative concernenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Sono escluse dalla valutazione paesaggistica le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

Oltre alla predetta autorizzazione paesaggistica, per gli immobili sottoposti a vincoli speciali del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. sono consentite le sole opere approvate preventivamente dagli organi di controllo preposti (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Soprintendenza per i Beni Archeologici, Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Servizio Regionale Beni Ambientali, Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, ecc.) ai sensi della normativa vigente.

Il P.G.T. pone riferimento al sistema informativo territoriale della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia (IDRA):

- Vincolo architettonico DB01\_0200360001 "Ex Mulino con brolo, rustici annessi (Monzambano)" (provvedimento del 16.04.2002)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360002 "Immobile denominato cascina Colombare e annessi (Olfino)" (provvedimento del 23.12.2012)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360003 "Complesso villa Fabbri con giardino, rustici e area di pertinenza (Monzambano)" (provvedimento del 23.12.2002)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360004 "area di rispetto al castello e alle mura (Castellaro)" (provvedimento del 23.12.2012)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360005 "scuola media Melchiori (Monzambano)" (provvedimento del 24.11.2006)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360006 "ex Falegnameria (Monzambano)" (provvedimento del 09.05.2007)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360007 "edificio Bellavista (Monzambano)" (provvedimento del 29.12.2008)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360008 "piazzetta delle Arti (Monzambano)" (provvedimento del 29.12.2008)
- Vincolo architettonico DB01\_0200360009 "sede Municipale (Monzambano)" (provvedimento del 29.12.2008)
- Vincolo architettonico DB32\_01529170152920 "Borgo Antico (Castellaro)" (provvedimento 01529170152920)
- Vincolo architettonico DB32\_01529130152915 "Castello – Villa Gonzaga Tacoli (Castellaro)" (provvedimento 01529130152915)
- Vincolo architettonico DB32\_01529160152916 "Castello – Villa Gonzaga Tacoli (Castellaro)" (provvedimento 01529160152916)

- Vincolo architettonico DB32\_01529210152924 "casa Manerba unico esempio nella zona di casa padronale (Monzambano)" (provvedimento 01529210152924)
- Vincolo architettonico DB32\_01528970152900 "casa sita in via Umberto I (Monzambano)" (provvedimento 01528970152900)
- Vincolo architettonico DB32\_01529010152904 "casa sita in via Umberto I (Monzambano)" (provvedimento 01529010152904)
- Vincolo architettonico DB32\_01529250152928 "cascina Colombare e annessi (Olfino)" (provvedimento 01529250152928)
- Vincolo architettonico DB32\_01529090152912 "villa Fabbri con giardino rustici e area di pertinenze (Monzambano)" (provvedimento 01529090152912)
- Vincolo architettonico DB32\_01529050152908 "ex Mulino con brolo rustici e annessi (Monzambano)" (provvedimento 01529050152908)

Gli interventi soggetti a procedure di Verifica e/o Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), di Verifica e/o Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), nonché di Valutazione d'Incidenza (V.I.C.) sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

Oltre alla disciplina specifica prevista nel presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- è vietato abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione Comunale o del Parco del Mincio per le aree da quest'ultimo interessate. In sede di tale autorizzazione, per ogni albero abbattuto, può essere disposta la messa a dimora di un altro albero della stessa essenza e di altre essenze autoctone, anche in altre aree messe a disposizione dal titolare dell'autorizzazione o in aree indicate dal Comune o dal Parco del Mincio;
- le nuove costruzioni devono per quanto possibile essere localizzate in modo da salvaguardare gli alberi di alto fusto esistenti. La valutazione di tale provvedimento rientra nella procedura di rilascio di autorizzazione paesaggistica e di rilascio del titolo abilitativo;
- le aree non edificate e non coltivate devono essere sistemate a verde con alberi e arbusti di essenze autoctone e devono essere oggetto di manutenzione nel rispetto del "decoro" evitandone l'abbandono ed il degrado, oltre che il formarsi di depositi di detriti e rifiuti.

## **6.5 Rapporti con lo studio geologico e fattibilità delle azioni di piano**

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative tecniche della relazione geologica a supporto del P.G.T. ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 s.m.i. "*Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*", nonché a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella relazione geologica e come individuate nella relativa carta di fattibilità.

Di seguito si riportano le principali disposizioni normative.

### **Norme Geologiche relative alle Classi di Fattibilità Geologica**

Si fa presente che in sede di presentazione del permesso di costruire o dei Piani Attuativi, di Denuncia d'Inizio Attività od altri titoli abilitativi di interventi edilizi, la documentazione geologica e geotecnica deve essere prodotta come parte integrante del progetto. Tale obbligo non sussiste per i sotto elencati interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non prevedano interventi sulle strutture di fondazione;
- interventi di nuova costruzione relativi ad installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non prevedano scavi di fondazione.

Sulla base delle considerazioni relative alla delimitazione dei poligoni, per la determinazione della pericolosità dei siti, è stato possibile attribuire all'intero territorio comunale quattro diverse classi di fattibilità geologica (I – II – III – IV).

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

Le aree ricadenti in questa classe (fattibilità senza particolari limitazioni) sono soggette a studi geologici-geotecnici propedeutici a nuovi interventi edificatori, in particolare dovranno essere analizzate le seguenti tematiche:

- litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area di intervento;
- caratteristiche idrogeologiche per la determinazione della massima fluttuazione della falda acquifera;
- parametrizzazione geotecnica degli orizzonti intercettati;
- determinazione della categoria di suolo di fondazione;
- in presenza di scarpate naturali o artificiali si dovrà verificare la stabilità del pendio.

Le indagini di dettaglio in sito dovranno consistere in prove penetrometriche statiche-dinamiche, che andranno allegate alla relazione geologica e/o geotecnica di progetto, ai sensi del D.M. 14.01.2008 s.m.i. Ulteriori indagini in sito sono lasciati alla discrezionalità del professionista incaricato.

Gli interventi soggetti alle prescrizioni sopra riportate sono:

- nuovi edifici;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- ristrutturazione di edifici esistenti che prevedono aumento dei carichi da trasmettere alle fondazioni.

Per le aree di prima classe di fattibilità il valore di  $F_a$  è inferiore al valore soglia comunale sia nell'intervallo 0.1 – 0.5 che per 0.5 – 1.5s, pertanto dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14.01.2008 s.m.i.

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

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

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

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili che coprono gran parte della superficie comunale.

Per la seconda classe di fattibilità geologica si rende indispensabile presentare, contestualmente alla documentazione di progetto, la relazione geologica e la relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 14.01.2008 s.m.i., le tipologie di intervento sono:

- nuovi edifici;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- ristrutturazione di edifici esistenti che prevedono aumento dei carichi da trasmettere alle fondazioni.

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

Le oscillazioni della falda dovranno essere definite sulla base di specifici approfondimenti idrogeologici puntuali che tengono conto non solo della piezometria rilevata al momento ma anche delle sue possibili fluttuazioni a lungo periodo. Laddove venisse intercettata la falda acquifera, nei primi metri dal piano campagna, si richiede che lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti (serbatoi e fognature), vengano realizzate senza pregiudizio per la stessa falda.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica (in particolare: posizione e fascia di oscillazione della falda sul lungo periodo) e dei parametri geotecnici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali, con verifiche geotecniche finalizzate alla parametrizzazione dei terreni e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Se le fondazioni relative alle nuove strutture dovessero trovarsi in falda, a seguito di confronti con le fluttuazioni della falda, dovrà essere garantita la tutela della stessa, da ogni rischio di contaminazione sia in fase di realizzazione dell'opera che successivamente con una indagine idrogeologica ad hoc, così come richiesto dalla normativa vigente.

In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con

lo stato dei luoghi.

Si prescrive inoltre di:

- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

Sia per le aree di pregio geomorfologico sia per il Geosito di Castellaro Lagusello, i futuri interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia preesistente cercando di contenere i nuovi insediamenti, così come previsto dal P.T.C.P. (art.17.8).

Le indagini di carattere geologico-idrogeologico e geotecnico da realizzarsi in fase preliminare, non devono essere sostitutivi di quelli previsti dal D.M. 14.01.2008 s.m.i., da realizzarsi in fase esecutiva.

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

Per le aree di seconda classe di fattibilità il valore di  $F_a$  è inferiore al valore soglia comunale sia nell'intervallo 0.1 – 0.5 che per 0.5 – 1.5s, pertanto dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14.01.2008 s.m.i.

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

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

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

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. In questa classe ricadono sia le aree con problemi di vulnerabilità idrogeologica-idraulica e geotecnici che le Fasce B e C del P.A.I.

Per il sito non ricadente nelle fasce fluviali del P.A.I. ogni nuova edificazione dovrà essere accompagnata da uno studio geologico che verifichi la compatibilità dell'intervento con la situazione idraulica-idrogeologica dell'area. Si richiede la predisposizione di uno specifico studio volto a definire le misure da attuarsi, preventivamente all'edificazione per la mitigazione del rischio idrogeologico.

In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. In queste aree a causa dell'elevata vulnerabilità dell'acquifero sono vietate:

- lo stoccaggio di materiale potenzialmente inquinante il suolo e la falda;
- gli insediamenti produttivi che in qualsiasi modo possano influire negativamente sui caratteri della falda e

del suolo, mediante lo stoccaggio di materiale pericoloso;

- l'accumulo stabile di letame sul terreno senza alcuna protezione.

Le reti fognarie dovranno essere a completa tenuta. Per le aree agricole lo spandimento dei liquami deve poter rientrare nei valori minimi di legge (D.LGS. 152/2006), mentre per le aree vulnerabili ai nitrati vanno rispettate le specifiche contenute nella D.G.R. 11 ottobre 2006, n. 8/3297 e D.G.R. 7 novembre 2006, n. 8/3439.

Nelle esigue zone palustri andrà verificata sia la soggiacenza della falda che i parametri geotecnici, per la disomogeneità litostratigrafica riscontrata anche su esigue porzioni di territorio e a causa delle fluttuazione del livello piezometrico, che nel corso dell'anno è soggetto a oscillazioni in positivo ed in negativo. Possono verificarsi fluttuazioni anche dell'ordine di 1 m, pertanto, per tutti i futuri interventi prima di iniziare i lavori si consiglia di eseguire scavi in sezione ristretta per verificarne visivamente l'effettiva soggiacenza onde decidere le metodologie di esecuzione degli interventi, e valutare se al momento della realizzazione delle opere si ravvisi la necessità o meno di predisporre impianti per l'aggottamento della falda.

Inoltre, per il sito ricadente a nord di Monzambano, legato alla stabilità dei versanti, le indagini dovranno avere particolare cura nella verifica della stabilità dei pendii. Gli interventi dovranno privilegiare:

- la riduzione dei carichi in testa;
- l'incremento dei carichi al piede;
- sistemi di drenaggio delle acque piovane.

Tali aree sono soggette, in fase di progettazione definitiva, così come previsto dalla normativa vigente all'applicazione del D.M. 14.01.2008 s.m.i.

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

Per la porzione di territorio ricadente in fascia B del P.A.I. valgono le norme di seguito riportate.

FASCIA B DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

#### Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B).

1. Nella fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle opere di smaltimento e recupero di rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, lett. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o

abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acqua reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali o altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita

direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38 bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile.

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiori a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietarie soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n° 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programma l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 38 ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo 1995 n° 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n° 241, e del D.Lgs. 17 agosto 1999 n° 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Provincie, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e i soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 seguenti della L. 18 maggio 1989, n° 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.



### Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica.

1. I territori della fascia A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. A) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed scuse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1997, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

#### Art.41. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi di legge regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti

di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazione indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.

6. Nel territorio delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.

Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

Per la Fascia C le norme sono le seguenti:

#### FASCIA C DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

##### Area di inondazione per piena catastrofica

Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte della Regione o delle Provincie, di Programmi di previsione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del Presente Piano.

I programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e B.

In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Provincie, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione di programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Provincie interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Provincie, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

Compete agli strumenti di pianificazione territoriali e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

Nella fascia C sono consentite:

- le attività finalizzate alla tutela e riqualificazione dell'ambiente, quali il mantenimento e la manutenzione dell'assetto morfologico e idrogeologico, il riequilibrio ecologico, la mitigazione ed il restauro di situazioni ambientali degradate, il ripristino della qualità di acque e suolo, piani particolareggiati di recupero di strutture dismesse;
- le attività direttamente finalizzate alla salvaguardia del patrimonio storico-culturale.

Inoltre, all'interno della fascia C valgono le seguenti norme:

- sono incentivati il recupero naturalistico e la riforestazione, anche in riferimento alla direttiva CE in materia, al fine di incrementare il grado di protezione naturale di queste aree. All'interno della fascia C dal PAI le attività agricole esistenti, per quanto possibile, dovranno essere improntate verso modalità compatibili con le caratteristiche idrogeologiche locali, adottando tecniche di agricoltura biologica;
- si dovrà dimostrare, relativamente ai futuri interventi edificatori, in fase progettuale e tramite studio idrogeologico ad hoc, che gli interventi non arrecheranno impatti negativi sulle falde sotterranee e nel caso dovranno prevedersi tutte le misure di salvaguardia possibili;
- qualsiasi intervento edilizio dovrà essere realizzato con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. I materiali impiegati per le pavimentazioni dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno;
- si vieta di interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei canali e fossi nelle aree agricole, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento;
- per le aree ricadenti in fascia C, si prescrive un supplemento di indagini al fine di verificare il reale rischio idraulico ed eventualmente adottare le misure di mitigazione più opportune. Si rende obbligatorio per i futuri interventi eseguire e produrre:
  - indagini geognostiche specifiche (carotaggi, prove penetrometriche e sondaggi meccanici);
  - la profondità dei sondaggi dovrà intercettare la circolazione idrica sotterranea, ricostruendo la piezometrica sensibile alle variazioni di carico idrico per il passaggio delle piene fluviali.

Sono consentite le infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 17, commi 4, 5, 7, e 8 del P.T.P.R.

Anche per le aree di terza classe di fattibilità il valore di  $F_a$  è inferiore al valore soglia comunale sia nell'intervallo 0.1 – 0.5 che per 0.5 – 1.5s, pertanto dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico

previsto dal D.M. 14.01.2008 s.m.i.

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

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

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

Le aree ricadenti in questa classe presentano forti restrizioni, dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti realizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con lo stato di dissesto presente nell'area.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

In questa classe rientrano le seguenti aree:

- a) aree ricadenti in fascia A del P.A.I.;
- b) laghi.

#### **FASCIA A DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Valgono le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del presente piano.

##### **Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

1. Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. I;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11

maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;

- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto dell'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esecuzione delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

## LAGHI

- a) i laghi e le relative scarpate;
- b) una fascia di rispetto di 4 m al perimetro di tutti i laghi misurata dal piede esterno della scarpata di sponda (in caso di sponda in rilevato) del ciglio spondale.

Per quanto riguarda la conservazione e la riqualificazione dei laghi e delle relative scarpate, andranno poste in essere tutte le misure di salvaguardia e di tutela naturalistico ambientale proprie delle forme a forte valenza paesistica, ricercando per la loro valorizzazione e riqualificazione, la coerenza tra geomorfologia e assetto agricolo nel quale i laghi risultano inseriti.

Le attività soggette ad autorizzazione ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto, dovranno far riferimento al R.D. n. 523 del 1904.

Gli approfondimenti di carattere sismico non devono essere eseguiti in quanto aree inedificabili.

### **6.6 Rapporti con il regolamento idrico e norme per i corsi d'acqua esistenti**

La cartografia individua i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale di competenza regionale definito nell'allegato A della D.G.R. n. 883 del 31.10.2013 (Fiume Mincio – MN015, Scolo Redone Superiore – MN023, Scolo Redone Inferiore e lago di Castellaro – MN024) ed in generale rappresenta altresì i corsi d'acqua riportati nella cartografia catastale di riferimento, definendone le rispettive fasce di rispetto pari a 10 metri ai sensi dell'allegato B della citata D.G.R., che in assenza dello specifico Documento di Polizia Idraulica comunale dispone l'applicazione dell'art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904: divieto assoluto di piantagioni e movimento di terreno ad una distanza inferiore a 4 metri e divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 metri.

Il Documento di Polizia Idraulica, comprensivo della parte cartografica e di quella normativa, deve essere recepito all'interno del P.G.T. e fino a tale provvedimento, sul reticolo idrico principale e sul reticolo idrico minore valgono le disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904, mentre per i canali di competenza consortile valgono i vincoli del Regolamento regionale n. 3/2010.

Si richiama l'articolo 20 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in cui viene disposto il riconoscimento del valore paesaggistico dell'idrografia naturale superficiale quale struttura fondamentale della morfologia del paesaggio lombardo e riferimento prioritario per la costruzione della rete verde regionale. La tutela e riqualificazione paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua naturali è volta a:

- salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e degli ambiti dei corsi d'acqua, anche tramite un'attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un'adeguata presenza d'acqua;
- tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli torrenti e fiumi, quali, ad esempio, cascate, forre, orridi, meandri, lanche e golene;
- salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
- riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopraindicate.

## **6.7 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene**

Gli interventi proposti dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene (R.L.I.). In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita nel R.L.I.

La cartografia di Piano delle Regole rappresenta indicativamente le distanze di rispetto dagli allevamenti esistenti considerando la di stanza di 600 metri per gli allevamenti avicoli e la distanza di 200 metri per gli allevamenti bovini ed equini. Ai sensi della normativa vigente, in occasione di eventuali necessarie verifiche dell'effettiva distanza fra un ambito/edificio oggetto di intervento e gli allevamenti esistenti e viceversa, la stessa dovrà essere calcolata a partire dai punti perimetrali più vicini fra gli stessi ambiti/edifici.

In applicazione delle norme del R.L.I. sono da considerarsi come centro abitato, nucleo abitato e casa sparsa i seguenti ambiti rappresentati in cartografia:

- il centro abitato è definito dalla perimetrazione di "limite dei centri abitati/edificati";
- i nuclei abitati sono definiti dagli ambiti "zone E5 – nuclei e aggregati minori in ambito rurale";
- le case sparse sono costituite da fabbricati residenziali rappresentati nella cartografia catastale di riferimento per il P.G.T. (o anche eventualmente non rappresentati in funzione del relativo aggiornamento) che non appartengono ai centri abitati ed ai nuclei abitati.

## **6.8 Norme di carattere acustico**

Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente in materia ed al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.



## **ART. 7 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

L'urbanizzazione e l'edificazione nei diversi ambiti del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi e qualitativi di seguito descritti.

### **7.1 ST (mq) – Superficie Territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato. Comprende: le aree fondiarie, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le eventuali aree inedificabili (es. verde privato).

### **7.2 SF (mq) – Superficie Fondiaria**

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle eventuali aree inedificabili.

### **7.3 IT (mc/mq) – Indice di Fabbricabilità Territoriale**

Definisce il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### **7.4 UT (mq/mq) – Indice di Utilizzazione Territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### **7.5 IF (mc/mq) – Indice di Fabbricabilità Fondiaria**

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### **7.6 UF (mq/mq) – Indice di Utilizzazione Fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### **7.7 SLP (mq) – Superficie Lorda di Pavimento**

La superficie lorda complessiva di un edificio, in qualsiasi materiale sia esso costruito, è la somma delle superfici lorde dei singoli piani.

Si definisce superficie lorda di un piano la superficie in orizzontale di massimo ingombro ad ogni quota delle strutture orizzontali e verticali e dei tamponamenti; in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta.

Sono escluse dal calcolo della SLP per i fabbricati residenziali:

- le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.) purché non accessibili;
- le superfici esterne ai muri perimetrali, orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.) purché

non accessibili;

- le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- i balconi, purché abbiano sporgenza inferiore o uguale a metri 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente;
- i sottotetti con copertura piana la cui altezza interna netta è inferiore a metri 1,80;
- i sottotetti con copertura a falde aventi altezza media ponderale inferiore a metri 1,80, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non è ammesso aprire nella copertura finestre od abbaini di larghezza superiore a metri 0,80;
- le superfici porticate cedute o asservite ad uso pubblico;
- le logge e le superfici porticate private fino al 30% della SLP complessiva del fabbricato, con un massimo di 30,00 mq di SLP per ogni unità abitativa. Nel caso di superficie maggiore è computata solamente la parte eccedente;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (non emergenti dal piano stradale o piano di campagna naturale esistente prima dell'intervento edilizio in progetto) ed aventi un'altezza interna massima di metri 2,40;
- le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati purché emergano con la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra per una altezza non superiore a metri 0,70 rispetto alla quota del piano stradale misurata sull'asse o del piano naturale di campagna. Per l'esclusione dal calcolo della SLP tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a metri 2,40;
- i vani per gli ascensori, i vani scala condominiali;
- gli spazi con destinazione ad autorimessa possono essere detratti dal calcolo della SLP fino ad un massimo di 25,00 mq netti per ogni unità immobiliare residenziale la quale presenti una superficie complessiva, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977, n. 801, superiore a 85,00 mq; mentre per unità immobiliari residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 85,00 mq possono essere detratti dal calcolo della SLP fino ad un massimo di 18,00 mq. La superficie adibita ad autorimessa eccedente alle detrazioni di cui sopra viene considerata ai fini del rispetto degli indici urbanistici di zona, tranne il caso in cui tale superficie adibita ad autorimessa venga vincolata a tale destinazione d'uso con atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari.
- i pergolati ombreggianti, i gazebi ed i manufatti chiusi in legno (cassette in legno) per un massimo di 6 mq con un'altezza massima di metri 2,40. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente;
- gli spazi per i locali tecnici esclusivamente destinati ad ospitare tutte le attrezzature funzionali allo sfruttamento di energie rinnovabili al fine del contenimento dei consumi energetici. Tali locali dovranno essere esplicitamente individuati nelle planimetrie di progetto e ne dovrà essere dichiarato il mantenimento della destinazione d'uso. Inoltre la previsione dell'impianto dovrà essere parte integrante del progetto sin dalla data di presentazione della richiesta di titolo abilitativo dell'intervento.

Sono escluse dal calcolo della SLP per i fabbricati produttivi e commerciali:

- gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a metri 2,40 e nella misura massima del 30% della SLP;

### **7.8 V (mc) – Volume**

Il volume complessivo di un edificio, in qualsiasi materiale sia esso costruito, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza. Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di 3,00 metri a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

### **7.9 Sc (mq) – Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie, autorimesse, etc...).

Sono esclusi dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di metri 1,50 . Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Sono esclusi inoltre dal calcolo della Sc i pergolati ombreggianti, i gazebi ed i manufatti chiusi in legno (cassette in legno) che hanno superficie massima di 6 mq e altezza massima di metri 2,40.

### **7.10 Rc (%) – Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

### **7.11 H (m) – Altezza dei fabbricati e quota zero di riferimento**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano. La stessa è espressa in metri lineari ed è determinata dalla distanza perpendicolare intercorrente tra la quota zero di riferimento e la quota del solaio di copertura secondo i seguenti casi:

- a) nel caso che il solaio di copertura (tetto) dell'edificio sia piano, l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede, fino

all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio;

- b) nel caso che il solaio di copertura (tetto) dell'edificio sia inclinato, l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede, fino all'intersezione dell'intradosso della gronda della parte di copertura non inclinata, con la muratura sottostante;

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare:

- i piani seminterrati se computati nella SLP;
- i piani sottotetto se conteggiati anche solo in parte nella SLP

### **7.12 SP (mq) – Superficie permeabile**

La superficie permeabile è la porzione di un lotto che viene lasciata priva di pavimentazione o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Sono computabili come permeabili :

- le superfici a giardino;
- spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di mista di cava, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo;

L'indice di permeabilità (Sp) si esprime in percentuale (%) e fa riferimento alla Sf o St.

### **7.13 S1 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi di cessione pubblica, verde primario (aiuole alberate ricomprese nella sede stradale), nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono, a stretto servizio degli insediamenti.

L'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

### **7.14 S2 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le seguenti aree:

- Aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari, e scuole medie dell'obbligo;
- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc);
- Aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;
- Aree per parcheggi di uso pubblico;
- Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

## 7.15 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di metri 1,50 e detti riferimenti. Nel caso di corpi aggettanti aperti di sporgenza superiore a metri 1,50, deve essere considerata la distanza a partire dal profilo esterno di detta sporgenza.

Nel caso di sopraelevazioni finalizzate a permettere il recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della vigente normativa regionale, valgono le disposizioni legislative in materia.

Esse si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi, le scale e gli elementi architettonici del fabbricati qualora abbiano un aggetto minore o uguale a metri 1,50 purché la proiezione dell'aggetto ricada sull'area di proprietà;
- le canne fumarie, gli zoccoli, le lesene, le cornici e altri elementi ornamentali;
- i manufatti completamente interrati e non rientranti in quelli definiti dall'art. 889 del Codice Civile;
- gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a metri 1,50 purché la proiezione dell'aggetto ricada sull'area di proprietà;
- i pergolati ombreggianti, i gazebi ed i manufatti chiusi in legno (cassette in legno) che hanno superficie massima di 6 mq e altezza massima di metri 2,40.

Ai fini dell'eliminazione delle distanze tra i fabbricati della stessa proprietà e/o di proprietà diverse, non possono essere considerati gli elementi architettonici quali: pergolati, travi singole e/o elementi artificiali.

Sempre ai fini dell'eliminazione delle distanze tra fabbricati l'elemento architettonico e/o la costruzione di collegamento deve avere uno sviluppo lineare sui fronti di unione superiore o uguale ad 1/2 del fronte del fabbricato avente lo sviluppo lineare minore.

La distanza di 10,00 metri tra i fabbricati si applica anche nel caso di pareti cieche e prive di luci e vedute.

### DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fronti degli stessi prospicienti i confini, con un minimo assoluto di metri 5,00.

Sono da intendersi come fabbricati tutti gli edifici in qualsiasi materiale siano essi costruiti e che comportino una modifica permanente del territorio, nonché tutti i manufatti a qualsiasi uso destinati ed in qualsiasi materiale costruiti anche non stabilmente ancorati al terreno.

La distanza minima di tali fabbricati dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00, fatto sempre salvo il rispetto della distanza di 10,00 metri tra pareti finestrate e non finestrate, nei seguenti casi:

- nuove costruzioni conformi a previsioni di piani attuativi;
- nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni registrate e trascritte fra privati, proprietari confinanti, per le quali può essere consentita in confine anche l'apertura di prospetti di locali agibili e la realizzazione anche in aggetto di fronti di edifici;
- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi privi di luce e vedute di fabbricati esistenti;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- nel caso di realizzazione di autorimesse private esclusivamente nelle zone residenziali A1, A2, B1, B2,

B2V, B3 e B3V poste a confine con spazi privati di terzi (escluse aree di proprietà comunale). L'autorimessa potrà avere altezza massima di colmo di 3,30 metri e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 1/3 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine;

- nel caso di realizzazione di pergolati ombreggianti, di gazebi e di manufatti chiusi in legno (cassette in legno) aventi superficie massima pari a 6 mq e altezza massima di metri 2,40.;
- nel caso di impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Per tali impianti è ammessa la deroga degli organi competenti dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

#### DISTANZE DAGLI EDIFICI PROSPICIENTI

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le zone, in caso di interventi di nuova costruzione e ampliamenti è prescritta la distanza minima assoluta di metri 10,00 tra pareti di edifici antistanti; inoltre la distanza minima tra pareti di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in combinato disposto con l'art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005 s.m.i., sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata.

#### DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

All'interno dei centri abitati le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, carreggiate, parcheggi e banchine) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- metri 10,00 per strade con carreggiata di grandezza maggiore di 15,00 metri;
- metri 7,50 per strade con carreggiata di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 metri;
- metri 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore ai metri 7,00;

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

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in combinato disposto con l'art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005 s.m.i., sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate:

- laddove esplicitamente previsto dal Piano delle Regole o dai Piani Attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a

quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

La distanza minima dei fabbricati dal sedime stradale (inteso come confine di proprietà) per strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti non può essere inferiore a 5,00 metri.

Ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992 "Nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni, fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- |  |       |       |
|--|-------|-------|
| ▪ Autostrade                             | metri | 60,00 |
| ▪ Strade ex Statali e strade Provinciali | metri | 30,00 |
| ▪ Altre strade Comunali                  | metri | 20,00 |
| ▪ Strade Vicinali                        | metri | 10,00 |

Ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992 "Nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni, fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- |  |       |       |
|--|-------|-------|
| ▪ Autostrade                                       | metri | 30,00 |
| ▪ Strade ex Statali, strade Provinciali e comunali | metri | 10,00 |

#### **7.16 Utilizzazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altri titoli abilitativi ad edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

#### **ART. 8 DEFINIZIONI E PARAMETRI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE**

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, ed in relazione alla pianificazione commerciale regionale ed alle relative modalità applicative, si propongono le seguenti definizioni.

##### **SV – SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE**

Si definisce come superficie di vendita di un esercizio commerciale, espressa in mq, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

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

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 di SLP.

#### EV – ESERCIZI DI VICINATO

Ai sensi del D.Lgs 114/98, per esercizi di vicinato si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 250 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Monzambano ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### MSV – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 2.500 mq destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Monzambano ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### GSV – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Si intendono quelle strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Monzambano ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### CC – STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA

Come meglio specificato nelle modalità regionali in tema di commercio si definiscono strutture di vendita organizzate in forma unitaria una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

A tale definizione sono riconducibili:

- il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:
  - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, 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;

- il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata 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 al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- il parco commerciale, inteso quale 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.

Fatto salvo quanto stabilito ai suddetti punti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

#### FSV – FORME SPECIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Si definiscono come forme speciali di vendita al dettaglio la vendita a favore dei dipendenti da parte di enti o di imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a coloro che hanno titolo di accedervi; la vendita per mezzo di apparecchi automatici; la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione; e la vendita presso il domicilio dei consumatori.

In base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del D.Lgs 114/98, tali definizioni non si applicano:

- ai farmacisti ed ai direttori di farmacie qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio, di cui alla Legge 1293/57 e successive modificazioni e al relativo regolamento di applicazione;
- alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 622/67 e successive modificazioni;
- ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla legge 125/59 e successive modificazioni, e legge 59/63 e successive modificazioni;
- alla vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con regio decreto n. 1303/34 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del decreto legge 745/70, convertito, con modificazioni, dalla legge 1034/70 e successive modificazioni, e al D.Lgs 32/98;
- agli artigiani iscritti nell'albo, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria;
- ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, fungatico e di diritti similari;

- a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 del regio decreto n. 267/42 e successive modificazioni;
- all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto di manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento delle stesse;
- agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato od enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto delle loro attività.

Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande deve essere posto riferimento all'art 68 della L.R. 6/2010 s.m.i. ed alla D.G.R. 6495/2008 di approvazione degli indirizzi generali per il rilascio da parte dei Comuni delle relative autorizzazioni.

## **ART. 9 DESTINAZIONI D'USO**

### **9.1 Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

### **9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

In linea generale, e fermo restando modi e vincoli delle rispettive zone, sono usi compatibili con la residenza:

- negozi di vicinato e medie strutture di vendita;
- artigianato, come definito dalla L. 443/1985 "Legge Quadro per l'Artigianato", di servizio alle persone (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili);
- bar, ristoranti, edicole ed altri servizi pubblici;
- studi per l'esercizio delle libere professioni;
- attività ricettive;

- locali per l'associazionismo, il tempo libero e il pubblico spettacolo.

In linea generale, e fermo restando modi e vincoli delle rispettive zone, sono usi compatibili con quello industriale e la produzione di beni:

- residenza di servizio;
- magazzini e depositi anche non funzionali alle attività produttive;
- autotrasportatori ed altre attività di interscambio merci;
- servizi per i dipendenti (mense, servizi pubblici, ect);
- negozi di vicinato;
- artigianato, come definito dalla L. 443/1985 "Legge Quadro per l'Artigianato", di servizio alle persone (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili);
- bar, ristoranti, edicole ed altri servizi pubblici;
- studi per l'esercizio delle libere professioni e ad esse assimilabili;
- attività ricettive;
- locali per l'associazionismo, il tempo libero e il pubblico spettacolo.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non sopra specificatamente elencati, si procede per analogia assimilando i nuovi usi a quelli previsti in relazione all'analogia di effetti sul territorio, sulla circolazione, sulla richiesta di parcheggi pubblici.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal titolo abilitativo presentato o rilasciato. In assenza di tali atti, ovvero in caso di loro indeterminazione, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita all'atto della presentazione dell'istanza.

### **9.3 Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto:

#### **Gf 1 RESIDENZA**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine), nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

#### **Gf 2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

##### **Gf 2.1 Attività industriali e artigianali**

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

##### **Gf 2.2 Attività di magazzinaggio, rimessaggio e autotrasporto**

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

### **Gf 2.3      Attività artigianale di servizio**

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

### **Gf 3            ATTIVITÀ TERZIARIE**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (istituti bancari, agenzie viaggi, studi professionali, ambulatori pubblici e privati, centri cure fisiche e palestre...), comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a 150 mq sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

#### **Gf 3.1      Attività ricettive di tipo alberghiere**

Rientrano nella categoria delle attività terziarie anche le attività ricettive, con relative strutture, come definite dalla L.R. 15/2007 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" al Titolo III, Capo I, II, III.

Le attività di maggiore superficie rispetto ai 150 mq di SLP, sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

#### **Gf 3.2      Medie attività**

Aventi SLP >150 e ≤500 mq

#### **Gf 3.3      Grandi attività**

Aventi SLP >500 mq

### **Gf 4            ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI PUBBLICO ESERCIZIO**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

#### **Gf 4.1      Commercio al dettaglio**

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

##### **Gf 4.1.1    Esercizi commerciali di vicinato (ESV)**

Aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

##### **Gf 4.1.2    Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.

##### **Gf 4.1.3    Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV+)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di strutture di vendita organizzate in forma unitaria, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

##### **Gf 4.1.4    Grandi strutture di vendita (GSV)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

#### **Gf 4.1.5 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (CC)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 150.

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

#### **Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo**

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

##### **Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone**

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

##### **Gf 4.2.2 Pubblici esercizi, locali per associazionismo, ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone**

Attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

#### **Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso**

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 114/98.

In particolare il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, 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 attività produttiva.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è da considerarsi come naturale fase conclusiva del processo di produzione pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

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, purché la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che tale condizione condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale.

#### **Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse**

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **Gf 5 ATTIVITÀ AGRICOLE**

Rientrano in questa categoria gli edifici con destinazione agricola e pertanto funzionali alla conduzione del fondo, siano essi abitazioni, edifici di servizio, edifici per svolgimento di attività agricola od agrituristica.

**Gf 5.1 Abitazioni agricole**

**Gf 5.2 Depositi attrezzi, mezzi o materiali**

**Gf 5.3 Strutture zootecniche**

**Gf 5.4 Strutture agrituristiche**

**Gf 5.5 Impianti per la trasformazione e la conservazione in ambiente controllato dei prodotti agricoli**

**Gf 5.6 Strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli**

**Gf 5.7 Impianti per l'essiccazione dei foraggi**

## **ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

Il Piano delle Regole pone riferimento al Piano dei Servizi, che, ai sensi della legislazione vigente, individua la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale per le diverse destinazioni d'uso:

- per la funzione residenziale, la dotazione minima viene definita nella misura di mq 26,5 per abitante teorico insediabile, calcolato nella misura di un abitante ogni 150 mc di volume o 50 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura di 3,00 mq/abitante.
- per la funzione produttiva, la dotazione minima viene definita nella misura del 10% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 25%.
- Per la funzione commerciale, e terziaria e per pubblici esercizi individuabili in ambiti prevalentemente residenziali la dotazione minima viene definita nella misura del 100% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%.
- Per la funzione commerciale e terziaria e pubblici esercizi individuabile in ambiti prevalentemente produttivi la dotazione minima viene definita nella misura del 130% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%.
- Per la funzione commerciale di cui alle grandi strutture di vendita (GSV) la dotazione minima è elevata al 200% della SLP, di cui la metà a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

II ricorso alla monetizzazione, parziale o totale, è ammesso unicamente, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale relativa alla funzione

commerciale, direzionale o pubblici esercizi, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi nell'ambito A, è escluso il ricorso alla monetizzazione per le superfici a parcheggio.

Per le altre destinazioni, nelle aree ricomprese nell'ambito A in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio per i casi in cui viene dimostrata la difficoltà o la carente funzionalità di reperimento, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Nelle aree ricomprese nell'ambito E, in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio l'Amministrazione Comunale può valutare caso per caso la cessione parziale o totale delle aree e/o la corresponsione parziale o totale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

## **ART. 11 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, purché ammessa dall'ambito di appartenenza, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Qualora ammessi dall'ambito di appartenenza, nei casi di variazioni di aree precedentemente destinate ad attività produttiva e/o artigianale-zootecnico, devono essere effettuate verifiche relative alla presenza di forme di inquinamento sia nel terreno sia nelle acque sotterranee e nelle altre matrici ambientali, con applicazione delle eventuali misure di bonifica ai sensi della normativa vigente.

### **11.1 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico-sanitaria sono disciplinati dall'art. 52 della L.R. 12/2005 s.m.i.

### **11.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza (Gf 1) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,00 mq di SLP di cui la metà a parcheggio;
- conversione d'uso da residenza (Gf 1) ad attività di pubblico esercizio (Gf 4.2). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,00 mq di SLP di cui la metà a parcheggio;
- conversione d'uso da attività produttive industriali (Gf 2) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4.1).

In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,30 mq di SLP, di cui la metà a parcheggio.

- conversione d'uso da attività produttive industriali (Gf 2) ad attività di pubblico esercizio (Gf 4.2). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 1,30 mq ogni 1,00 mq di SLP, di cui la metà a parcheggio.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

Nelle aree ricomprese nell'ambito A in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio per i casi in cui viene dimostrata la difficoltà o la carente funzionalità di reperimento, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Nelle aree ricomprese nell'ambito E, in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio l'Amministrazione Comunale può valutare caso per caso la cessione parziale o totale delle aree e/o la corresponsione parziale o totale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

## **ART. 12 AREE DI PERTINENZA**

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati fabbricati per una SLP o per un volume o rapporto di copertura pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza, definito nel titolo abilitativo, dura con il durare dei fabbricati. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente P.G.T., a generare la volumetria o SLP insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo di pertinenza permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

## **ART. 13 PARCHEGGI PRIVATI**

Si considerano come parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Tali aree dovranno essere chiaramente rappresentate in cartografia di progetto, con specifica individuazione dei singoli posti auto.



Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati prevista per legge (L. 122/1989), in tutti gli interventi che comportino:

- la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- la nuova costruzione e ristrutturazione;
- la ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente);
- l'ampliamento senza incremento del numero di unità immobiliari;
- il mutamento di destinazione d'uso;
- la ristrutturazione urbanistica;

deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi coperti pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- per la residenza, minimo 25,00 mq netti per ogni unità immobiliare la quale presenti una superficie complessiva, calcolata ai sensi del D.M. 10/05/1977, n. 801, superiore a 85,00 mq; mentre per unità immobiliari residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 85,00 mq. devono essere realizzati un minimo di 18,00 mq per ogni unità immobiliare.
- per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- per la destinazione ad attività terziario commerciale (pubblici esercizi compresi), la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- per attività di spettacolo, cultura, istruzione, ristorazione, alberghi, motel, e simili 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 100 mq SLP;

Per tutte le destinazioni d'uso sopra menzionate, in caso di accertata impossibilità, nell'ambito A, nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie. In ogni caso la dotazione di parcheggi preesistente all'intervento dovrà essere mantenuta invariata. Nell'ambito A è possibile ammettere la sostituzione di posti macchina coperti con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

Tali parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 18,00 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra, nel caso tale area sia individuata all'interno dei fabbricati.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12.50 ovvero di mq 16.00 in caso di stallo di sosta per disabili, dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra, nel caso tale area sia individuata all'esterno dei fabbricati..

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

## **ART. 14 PEREQUAZIONE**

### **14.1 Utilizzazione degli indici ed ambiti di perequazione**

Per quanto riguarda l'utilizzazione degli indici si stabilisce:

- l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio, sulle superfici stesse, di altri titoli abilitativi edificatori che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione e ricostruzione o la cessione di diritti edificatori come più sotto definito;
- il calcolo della volumetria e della SLP edificabile, nonché quello della parte libera residua di un lotto parzialmente edificato è effettuato sulla base delle superfici effettive catastali, realizzate con validi titoli abilitativi, e degli indici fissati dal P.G.T. vigente.

I piani attuativi, in linea con quanto delineato nel Documento di Piano relativamente agli Ambiti di Trasformazione, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni e le urbanizzazioni, e definiscono la porzione di ambito su cui concentrare la volumetria complessiva, fermo restando il rispetto dei limiti di altezza e dei rapporti di copertura prescritti dal Piano delle Regole.

## **ART. 15 PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i e del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" il Piano delle Regole promuove il controllo e l'incremento della qualità urbana e territoriale anche attraverso l'individuazione di parametri quantitativi prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc. al fine di assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali ed al migliore inserimento nel contesto con particolare attenzione alla disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i. l'incentivo volumetrico attribuibile per i casi descritti al comma 5 consiste nell'incremento massimo del 15% della volumetria ammessa (calcolata senza tener conto degli ampliamenti volumetrici consentiti dall'ambito oggetto d'intervento).

La percentuale massima assegnabile che si propone è il risultato della somma fra l'incentivo assegnato per la qualità energetica e quello per la qualità progettuale.

### **15.1 Incentivo per la qualità energetica (max 10%)**

L'incentivo volumetrico è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (Eph), così come definita e regolata dalla D.G.R. 5018/2007 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica degli edifici" e dalla D.G.R. 5773/2007 "Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 5018/2007". I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'allegato A (tabelle A.1 e A.2) "requisiti energetici degli edifici" della D.G.R. 5773/2007 s.m.i.

Ai sensi del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 l'incentivo volumetrico per la qualità energetica, proporzionale alla riduzione in percentuale di fabbisogno di energia dell'edificio, può raggiungere un valore massimo del 10% secondo la proposta di modulazione inserita nel decreto stesso, relativamente ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

La possibilità di incremento della capacità edificatoria, dei lotti in applicazione al principio dell'incentivazione è la seguente:

- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici Classe B;
- Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe A.

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

- In sede di agibilità dovrà essere presentato Attestato di Certificazione Energetica, che dovrà essere definito ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

### **15.2 Incentivo per la qualità progettuale (max 5%)**

La modalità di attribuzione dell'incentivo volumetrico per la qualità progettuale deve tenere conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche di diversi territori.

L'incentivo per la qualità progettuale pari al max 5% viene assegnato per interventi che soddisfino almeno 5 dei seguenti 9 requisiti, previa dimostrazione mediante apposita relazione ed adeguati elaborati grafici di raffronto da sottoporre alla commissione paesaggio comunale se il comune ne è dotato:

1. dimostrino uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
2. tutelino l'identità storica dell'aggregato urbano promuovendo il recupero dei fabbricati esistenti;
3. favoriscano il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;
4. conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite l'individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
5. prevedano l'aumento, rispetto a quanto previsto dalla normativa, della percentuale di superfici scoperte permeabili;
6. favoriscano il recupero degli spazi vitali dei corsi d'acqua con particolare riferimento alle aree di potenziale esondazione o comunque utili per la laminazione delle piene;
7. tutelino l'identità storica dell'aggregato urbano, mediante idonea documentazione che attesti un'attenta analisi del contesto limitrofo esteso a più fabbricati, anche con riferimento a ciascun fronte interessato dall'intervento, nel rispetto della morfologia dei basamenti, della presenza/assenza di bucaure, delle

sezioni finestrate, delle gronde.

8. favoriscano l'implementazione delle esigenze per "un buon abitare": accoglienza (sicurezza e contatto con il mondo fisico); urbanità (adeguate attrezzature e servizi); socialità (luoghi di incontro e scambio); estetica (bellezza nello spazio urbano).
9. esplicitino un "sapere progettuale" che evidenzi nella progettazione stessa, in funzione della tipologia di strumento di intervento: una adeguata scala di riferimento; una valutazione degli effetti sulla forma urbana; una valutazione dei temi e dei luoghi rilevanti presenti nel contesto.

## TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 16 AMBITI / ZONE TERRITORIALI

Nel Piano delle Regole del P.G.T., in relazione a quanto sopra definito, il territorio comunale è suddiviso in ambiti/zone che presentano caratteristiche di omogeneità in termini morfologici, di epoca di realizzazione e di destinazione prevalente.

In essi sono definite, oltre alla destinazione principale, le destinazioni complementari non ammesse: qualora una destinazione non sia esplicitamente vietata dall'ambito di appartenenza è sempre ammessa.

Per la definizione delle destinazioni d'uso regolate e non ammesse nei vari ambiti territoriali, e per le loro eventuali variazioni, si considerano i seguenti criteri:

- compatibilità con la destinazione d'uso prevalente;
- compatibilità con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambito territoriale, con particolare riguardo al sistema della viabilità e della sosta;
- compatibilità con le modalità di intervento previste sul territorio: ovvero con la previsione di attuazione del P.G.T. attraverso micro-trasformazioni limitate al completamento o la recupero di singoli lotti o immobili; o attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione urbanistica.
- compatibilità con le normative igienico-sanitarie, ambientali, idrogeologiche ed acustiche

Si definisce quindi:

- Tessuto urbano consolidato, comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. Il tessuto urbano consolidato è articolato poi in relazione alla destinazione prevalente.
- Ambiti di Trasformazione, comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi nelle quali sono assenti in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, le parti di territorio del tessuto urbano consolidato che necessitano di trasformazione urbanistica e le parti di territorio che richiedono l'intervento di programmi complessi volti al recupero ambientale ed eventualmente alla trasformazione urbanistica con il coinvolgimento di operatori pubblici e privati. Gli Ambiti di Trasformazione sono articolati poi in relazione alla destinazione prevalente e la loro attuazione è soggetta a piano attuativo ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprendenti aree ed immobili di proprietà pubblica e privata destinati a servizi ad uso pubblico o di interesse generale
- Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, comprendenti le parti di territorio non interessate dai suddetti ambiti e relative al sistema ambientale ed agricolo.

## **ART. 17 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

La classificazione del territorio avviene con la definizione di ambiti / zone in relazione alla destinazione d'uso prevalente.

- **Ambito A:** Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di interesse storico-ambientale e di vecchia formazione:
  - Zona A1 – Centro storico ambientale
  - Zona A2 – Aree urbanizzate di vecchia formazione
- **Ambito B:** Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento:
  - Zona B1 – Aree urbanizzate di completamento intensivo
  - Zona B2 – Aree urbanizzate di completamento semintensivo
  - Zona B2V – Aree urbanizzate di completamento semintensivo soggette a particolari prescrizioni
  - Zona B3 – Aree urbanizzate di completamento estensivo
  - Zona B3V – Aree urbanizzate di completamento estensivo soggette a particolari prescrizioni
- **Ambito C:** Aree di nuova urbanizzazione
  - Zona C1 – Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.
  - Zona C2 – Ambiti di Trasformazione
- **Ambito D:** Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, commerciale, terziario, direzionale
  - Zona D1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani
  - Zona D1e – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo esterno agli aggregati urbani
  - Zona D2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale
  - Zona D3 – Tessuto urbano consolidato misto
  - Zona D4 – Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola
- **Ambito E:** Sistema rurale ambientale
  - Zona E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica;
  - Zona E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
  - Zona E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato;
  - Zona E4 – Ambiti ad elevata naturalità;
  - Zona E5 – Nuclei e aggregati minori in ambito rurale.
- **Ambito F:** Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- **Ambiti a destinazione speciale**

## **ART. 18 AMBITO A: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E DI VECCHIA FORMAZIONE**

Il Piano delle Regole definisce come ambito A "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di interesse storico-ambientale e di vecchia formazione" le parti di tessuto urbano consolidato, nonché le aree di particolare interesse del tessuto rurale, 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 aree, 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. Esse 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.

L'ambito A definisce la *zona A1 – centro storico ambientale* e la *zona A2 – aree urbanizzate di vecchia formazione*. Per tali zone vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

### **Indicazioni di assetto morfologico a supporto dei progetti**

La predisposizione dei progetti ricadenti nell'ambito A (zona A1 e zona A2) dovrà porre attenzione alle seguenti indicazioni coerenti con le disposizioni regionali in materia ambientale e le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Province di Brescia, Mantova e Cremona, in relazione alle caratteristiche morfologiche del territorio, con particolare attenzione al sistema insediativo di cui l'immobile fa parte ed al tipo edilizio dello stesso.

#### SISTEMI INSEDIATIVI

##### Insedimenti con case a schiera

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema e l'ostruzione dei coni percettivi, tutti gli interventi, anche quelli su singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che i differenti fronti stabiliscono con il contesto, ovvero con la viabilità sul fronte principale e con lo spazio aperto (privato o agricolo) sul fronte secondario. La sostituzione di uno o più elementi della schiera, se non volta in specifici casi a ridurre la densità edilizia o a reperire spazi pubblici per la sosta o il tempo libero, deve essere effettuata mantenendo la compattezza almeno del fronte principale.

##### Insedimenti con case a corte

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema, tutti gli interventi, anche quelli su singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che le differenti corti stabiliscono fra di loro e con lo spazio urbano od agricolo circostante ed alle modifiche che l'intervento proposto comporta.

##### Borgo, villaggio

Si prescrive la conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi e dei percorsi pubblici, nonché delle modalità di accesso e relazione fra spazi pubblici e spazi privati. In particolare, va mantenuto il senso di aggregazione degli edifici intorno allo spazio pubblico del pozzo, così come vanno tutelati e valorizzati i margini storici del borgo. Le eventuali addizioni edilizie dovranno quindi conservare l'identità dei margini, gli allineamenti e la definizione spaziale.

## TIPI EDILIZI

### Tipi a schiera

E' consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada e del sedime edilizio laddove questo presenti caratteri di continuità con il contesto. In particolare, del fronte principale va considerata la compattezza e l'assenza di strutture aggettanti e, se non già presenti, di porticati, mentre sul fronte secondario è possibile intervenire con maggiori innovazioni ferma restando la valutazione degli elementi di continuità con il contesto.

Per quanto riguarda poi materiali e superfetazioni si stabilisce rispettivamente:

- vengono preferiti i materiali tradizionali anche se possono essere valutati specifici progetti in grado di dimostrare l'accuratezza delle scelte progettuali e tecnologiche anche in uno spirito di innovazione;
- per quanto riguarda la presenza di superfetazioni o elementi aggettanti si stabilisce la necessità di limitarne il più possibile l'utilizzo, anche eliminando gli elementi estranei al corpo principale già realizzati.

### Tipi a corte

Negli edifici in cui risulta riconoscibile la struttura storica della corte (e quindi l'impianto, l'utilizzo di tipologie e di materiali tradizionali) è consigliabile il mantenimento dello stesso, ovvero dei rapporti architettonici e distributivi. La corte deve quindi restare lo spazio di accesso a più unità edilizie e deve essere liberata da superfetazioni. È ammesso l'uso di parte dell'area interna a parcheggio e il riuso dei piani terreni delle corti con funzioni di servizio alle attività insediate.

### Tipi in linea

Non è opportuno alterare radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi e delle loro relazioni. Valgono inoltre le indicazioni già fornite relativamente ai tipi a schiera.

### Edifici monofamiliari isolati

E' consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti da assoggettare semmai ad una più chiara identificazione anche attraverso la definizione degli spazi appartenenti alla sfera pubblica ed a quella privata. Particolare attenzione va data alla conservazione dell'impianto originale e degli elementi decorativi se di pregio.

### Tipi specialistici e di uso pubblico

Nella quasi totalità di tali edifici vige esplicitamente o implicitamente il vincolo del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939, ex L. 1089/1939) e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici. Si suggerisce comunque la tutela degli elementi architettonici e formali di pregio dell'edificio o specifici della tipologia edilizia in questione.

### Edifici di archeologia industriale

In linea generale, si consiglia il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada, del sedime edilizio e della tipologia stessa. Ove però l'edificio sia in pessimo stato di conservazione e di difficile recupero, e non presenti caratteri di valore architettonico è ammessa la totale demolizione e ricostruzione.



### Rustici

Molti edifici facenti parte del centro storico sono costituiti da rustici, spesso non in buono stato di conservazione. Essi, se non presentano caratteri di valore architettonico (capriate, ghiera d'arco, colonne, pilastri, paraste, capitelli...), possono essere soggetti a completa demolizione. Il recupero della volumetria può essere effettuato, se in linea con le indicazioni morfologiche del presente piano, nella stessa unità edilizia.

Si osserva inoltre:

### Cortine edilizie

Negli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, delle bucatore, dei materiali di finitura. Più precisamente:

- vanno conservate le caratteristiche volumetriche non modificando in proporzioni rilevanti le altezze di gronda preesistenti. Tale modifica è consentita in caso di comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti. In caso di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, ai sensi della legislazione vigente, si definisce l'altezza massima dell'intervento, espressa in metri, pari alla minore fra l'altezza massima di zona e l'altezza massima degli edifici adiacenti quello oggetto di eventuale sopralzo;
- va conservata la composizione tipologica delle facciate. A riguardo, è ammessa l'introduzione di uno schema composito diverso dall'esistente, pur facendo riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture preesistenti. È inoltre ammessa l'apertura di nuovi passi carrai e di nuove bucatore purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- vanno mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
  - copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali e pluviali in lamiera preverniciata o rame;
  - intonaco civile tinteggiato o a calce;
  - inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
  - infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale.
- non è ammesso aggiungere elementi "decorativi" estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.);
- in caso di interventi innovativi che volgano al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive in linea comunque con le indicazioni generali del presente strumento urbanistico, è possibile derogare a tali indicazioni assoggettando l'intervento a pianificazione attuativa.

### Portici e passaggi

Devono essere opportunamente sistemati e vincolati all'uso collettivo; in caso di nuova costruzione i nuovi passaggi devono avere dimensione e sistemazione architettonica adeguata.

### Elementi architettonici e recinzioni di particolare pregio

Possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.

### Spazi liberi di uso privato

Possono essere utilizzati per cortili, orti, giardini ed altri usi di carattere privato e possono essere suddivisi con siepi; di norma debbono essere privi di costruzioni.

### Verde privato

In generale si prescrive la conservazione e la valorizzazione del verde pertinenziale degli insediamenti.

In caso di interventi soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova edificazione, nel rispetto degli indici del P.G.T., anche in sottrazione al verde pertinenziale nel rispetto delle alberature esistenti. Si predilige comunque l'accorpamento delle edificazioni e la loro realizzazione in continuità con l'esistente.

### Spazi pavimentati e verde da riqualificare

Per quanto riguarda l'organizzazione di piazze e spazi esterni delle strutture ad uso pubblico, si propone la riqualificazione e il potenziamento del verde esistente tramite la progettazione unitaria dello spazio aperto.

### Parchi

Si tratta delle zone a verde di proprietà pubblica o privata prevalentemente piantumate con alberi di alto fusto; gli alberi d'alto fusto devono essere conservati o, in caso di rinsecchimento o ammaloramento, sostituiti con essenze analoghe o comunque tipiche della zona.

## **18.1 Zona A1 – centro storico ambientale**

### **Destinazione d'uso**

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo GF 5, fatta eccezione per le attività descritte ai gruppi GF 5.1, GF 5.4, GF 5.6 (limitatamente a prodotti destinati all'alimentazione umana).

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

### **Parametri di edificabilità e modalità d'intervento**

Per i fabbricati di valore storico-monumentale-ambientale sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili;
- ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso;
- le aree libere sono inedificabili.

Per gli altri fabbricati sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati;

- ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso;
- le aree libere sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati;
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% del volume complessivo esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con volume pari a quello totale esistente maggiorato del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
  - gli interventi sono soggetti all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato;
  - l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
  - il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3.

Nel caso il proprietario proponga su singoli immobili o su una pluralità di essi interventi:

- di ristrutturazione urbanistica;
- di realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due rispetto alla situazione esistente;
- comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili;
- comportanti la necessità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive (compresi modifiche della destinazione d'uso con o senza opere);

e nel caso in cui tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione dell'aggregato, si ricorre all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato.

Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- incrementi di volumetria superiori a 200 mc;
- insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, alberghi, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 200 mq;

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti alla presente zona in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione attuativa. L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo.

In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture.

Per tutti i progetti si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo.

La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucaure, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio.

## **18.2 Zona A2 – aree urbanizzate di vecchia formazione**

### **Destinazione d'uso**

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo GF 5, fatta eccezione per le attività descritte ai gruppi GF 5.1, GF 5.4, GF 5.6 (limitatamente a prodotti destinati all'alimentazione umana).

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Oltre agli interventi ed alle modalità espressi per la Zona A1, che sono da considerarsi vigenti anche per i fabbricati esistenti nella zona A2, sono ammessi con titolo abilitativo diretto interventi di nuova costruzione su lotti liberi con i seguenti parametri:

- $IF \leq IF$  medio dell'intorno di appartenenza, con un massimo di 2,00 mc/mq
- $RC \leq 50\%$
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 7,80 metri pari a due piani fuori terra. Fatta salva tale altezza massima non superabile, altezze superiori agli edifici circostanti possono essere ammesse fino ad un massimo di 1 metro per realizzare la minima altezza interna consentita per i locali abitabili. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici.

## **ART. 19    AMBITO B: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Il Piano delle Regole definisce come ambito B “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento*” le parti di tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale totalmente o parzialmente edificate esterne all’ambito A. L’ambito B definisce la *zona B1 – aree urbanizzate di completamento intensivo*, la *zona B2 – aree urbanizzate di completamento semintensivo*, la *zona B2V – aree urbanizzate di completamento semintensivo soggette a particolari prescrizioni*, la *zona B3 – Aree urbanizzate di completamento estensivo*, la *zona B3V – aree urbanizzate di completamento estensivo soggette a particolari prescrizioni*.

Per tali zone vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche.

### **Destinazione d'uso**

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d’uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo GF 5, fatta eccezione per le attività descritte ai gruppi GF 5.1, GF 5.4, GF 5.6 (limitatamente a prodotti destinati all’alimentazione umana)

### **Parametri di edificabilità e modalità d’attuazione generali**

Tutti gli interventi edilizi in tale ambito sono ammessi con titolo abilitativo diretto, fatto salvo quanto successivamente indicato.

Tutti gli interventi edilizi ed in particolare quelli di nuova costruzione nei lotti liberi devono avvenire nel rispetto degli specifici parametri definiti nei seguenti articoli per la zona B1, la zona B2, la zona B2V, la zona B3 e la zona B3V.

Nel caso di interventi di nuova costruzione nei lotti liberati da demolizione di fabbricati esistenti:

- gli indici di fabbricabilità o utilizzazione fondiaria esistenti, quando sono superiori agli indici prescritti per i nuovi interventi, possono essere utilizzati in caso di demolizione integrale e nuova costruzione; nel caso contrario gli indici prescritti per i nuovi interventi valgono anche per quelli di demolizione e ricostruzione;
- devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- gli ampliamenti ed i sopralzi devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti.

La tipologia edilizia delle nuove costruzioni deve uniformarsi a quella prevalente nella zona. Non è consentita la fabbricazione a blocco chiuso, né la fabbricazione in orti e cortili interni che non consenta agli edifici un affacciamento su spazi pubblici o su spazi privati aperti al pubblico transito e non sono consentiti i cavedi. I nuovi fabbricati inoltre devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti e devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo.

Nelle zone B1 e B2 nel caso di interventi sui fabbricati esistenti è ammesso l’ampliamento una tantum del 20% della SLP esistente, anche in superamento degli indici prescritti. In tal caso è fatto obbligo ricorrere

all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale relative alla differenza fra la SLP esistente e quella consentita per la specifica zona e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

Nelle zone B1, B2, B3 (con esclusione delle zone B2V e B3V) nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato, tramite i quali può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della relativa SLP. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito, zona B1 o zona B2, in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione attuativa. L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché le misure di mitigazione e/o compensazione ambientale dovranno essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

### **19.1 Zona B1 – aree urbanizzate di completamento intensivo**

#### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $IF \leq 2,00$  mc/mq
- $UF \leq 0,66$  mq/mq
- $RC \leq 30$  %
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 7,80 metri pari a due piani fuori terra. Fatta salva tale altezza massima non superabile, altezze superiori agli edifici circostanti possono essere ammesse fino ad un massimo di 1 metro per realizzare la minima altezza interna consentita per i locali abitabili. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici.

## **19.2 Zona B2 – aree urbanizzate di completamento semintensivo**

### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $IF \leq 1,20$  mc/mq
- $UF \leq 0,40$  mq/mq
- $Rc \leq 30$  %
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 7,80 metri pari a due piani fuori terra. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici.

### **19.3 Zona B2V – aree urbanizzate di completamento semintensivo soggette a particolari prescrizioni**

La zona B2V considera aree che sono caratterizzate dalla coerenza con la zona B2 in relazione alla presenza di aree urbanizzate di completamento semintensivo ma che necessitano di particolare controllo e valutazione delle possibilità edificatorie al fine della salvaguardia del paesaggio, per il fatto che nello specifico comprendono parti già edificate (con presenza anche di fabbricati consistenti e/o articolati fra loro nel lotto di pertinenza e di destinazioni d'uso non residenziali) e parti non edificate (con lotti liberi anche di notevole superficie).

Nel caso di interventi sui fabbricati esistenti sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e volume, in modo di non creare nuovi corpi di fabbrica autonomi.

Nel caso di ampliamenti dell'edificazione esistente e di interventi di nuova costruzione su lotto libero è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato estesi a tutta la proprietà (con riferimento alla data di adozione del P.G.T.), intendendo quindi come perimetro del comparto di intervento sia le aree non edificate sia le aree edificate, al fine di valutare correttamente la compatibilità paesaggistica degli interventi, eventuali necessità di mitigazione e compensazione ambientali, nonché il fabbisogno di opere di urbanizzazione e di aree per attrezzature pubbliche.

#### **I parametri di edificabilità sono i seguenti:**

- $IF \leq 1,20$  mc/mq
- $UF \leq 0,40$  mq/mq
- $Rc \leq 30$  %
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 7,80 metri pari a due piani fuori terra. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici;

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato estesi a tutta la proprietà (con riferimento alla data di adozione del P.G.T.), intendendo quindi come perimetro del comparto di intervento l'intera area interessata

dall'insieme sistematico di interventi edilizi, siano essi relativi a fabbricati esistenti quindi su lotti già edificati e relativi a fabbricati di nuova costruzione su lotti liberi. Per tali interventi sull'intero comparto di piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato deve essere fatto riferimento ai parametri di edificabilità prescritti per le nuove costruzioni, fatto salvo che se il volume esistente esaurisce già la capacità edificatoria è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della SLP.

I contenuti delle convenzioni di piano attuativo o Permesso di Costruire determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

Relativamente ai fabbricati esistenti che ospitano funzioni e attività in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse per l'ambito B, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **19.4 Zona B3 – aree urbanizzate di completamento estensivo**

##### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $I_F \leq 0,60$  mc/mq
- $U_F \leq 0,20$  mq/mq
- $R_C \leq 30$  %
- $S_P \geq 10$ %
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 5,50 metri pari a due piani fuori terra. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici.

#### **19.5 Zona B3V – aree urbanizzate di completamento estensivo soggette a particolari prescrizioni**

La zona B3V considera aree che sono caratterizzate dalla coerenza con la zona B3 in relazione alla presenza di aree urbanizzate di completamento estensivo ma che necessitano di particolare controllo e valutazione delle possibilità edificatorie al fine della salvaguardia del paesaggio, per il fatto che nello specifico comprendono parti già edificate (con presenza anche di fabbricati consistenti e/o articolati fra loro nel lotto di pertinenza e di destinazioni d'uso non residenziali) e parti non edificate (con lotti liberi anche di notevole superficie).

Nel caso di interventi sui fabbricati esistenti sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e volume, in modo di non creare nuovi corpi di fabbrica autonomi.

Nel caso di ampliamenti dell'edificazione esistente e di interventi di nuova costruzione su lotto libero è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato estesi a tutta la proprietà (con riferimento alla data di adozione del P.G.T.), intendendo quindi come perimetro del comparto di intervento sia le aree non edificate sia le aree edificate, al fine di valutare correttamente la compatibilità paesaggistica degli interventi, eventuali necessità di mitigazione e compensazione ambientali, nonché il fabbisogno di opere di urbanizzazione e di aree per attrezzature pubbliche.



**I parametri di edificabilità sono i seguenti:**

- $I_F \leq 0,60$  mc/mq
- $U_F \leq 0,20$  mq/mq
- $R_C \leq 30$  %
- $S_P \geq 10\%$
- $H \leq H$  edifici preesistenti circostanti (in particolare edifici laterali e prospicienti), con un massimo di 5,50 metri pari a due piani fuori terra. Tali limiti di altezza riguardano anche i volumi tecnici;

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato estesi a tutta la proprietà (con riferimento alla data di adozione del P.G.T.), intendendo quindi come perimetro del comparto di intervento l'intera area interessata dall'insieme sistematico di interventi edilizi, siano essi relativi a fabbricati esistenti quindi su lotti già edificati e relativi a fabbricati di nuova costruzione su lotti liberi. Per tali interventi sull'intero comparto di piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato deve essere fatto riferimento ai parametri di edificabilità prescritti per le nuove costruzioni, fatto salvo che se il volume esistente esaurisce già la capacità edificatoria è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della SLP.

I contenuti delle convenzioni di piano attuativo o Permesso di Costruire determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

Relativamente ai fabbricati esistenti che ospitano funzioni e attività in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse per l'ambito B, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART. 20    AMBITO C: AREE DI NUOVA URBANIZZAZIONE**

Il Piano delle Regole definisce come ambito C "*aree di nuova urbanizzazione*" gli ambiti territoriali coinvolti in interventi di nuova urbanizzazione e definisce la *zona C1 – Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.* e la *zona C2 – Ambiti di Trasformazione.*

**20.1    Zona C1 – piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.**

Il Piano delle Regole definisce come zona C1 le parti di territorio interessate dai Piani Attuativi vigenti previsti dal P.R.G.C. il cui progetto è stato almeno adottato.

**Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso non ammesse di questi ambiti sono specificate nei progetti dei piani attuativi secondo le disposizioni del P.R.G.C.

**Modalità d'intervento, indici e parametri**

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti previsti dal piano attuativo.

Relativamente a quanto non esplicitamente normato dal piano attuativo si pone riferimento alla normativa del

presente Piano delle Regole.

Ad ultimazione degli obblighi di cui alla convenzione ed alla costruzione del 90% dei lotti edificabili previsti dal piano attuativo:

- i piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla *Zona B2 – aree urbanizzate di completamento semintensivo* o dalla *Zona B3 – aree urbanizzate di completamento estensivo*, in relazione alla maggiore coerenza all'indice di fabbricabilità o utilizzazione fondiaria previsto dagli stessi piani attuativi;
- i piani attuativi a carattere produttivo, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla *Zona D1: tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani* o dalla *Zona D1e: tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo esterno agli aggregati urbani*, in relazione alla localizzazione degli stessi comparti di piano attuativo;
- i piani attuativi a carattere commerciale, terziario e direzionale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla *Zona D2: tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale*.

## **20.2 Zona C2 – Ambiti di Trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree non edificate e/o già edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Tali ambiti, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. sono individuati nel Documento di Piano, che ne detta le modalità ed i criteri di attuazione nell'elaborato ad esso allegato: "*Ambiti di Trasformazione: indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione*". Il Piano delle Regole riporta in cartografia l'individuazione degli ambiti.

### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso non ammesse di questi ambiti sono specificate nel Documento di Piano ed in particolare nelle schede contenute nell'elaborato "*Ambiti di Trasformazione: indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione*".

### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite pianificazione esecutiva.

Per gli edifici esistenti interni a tali ambiti, fino all'entrata in vigore del piano urbanistico esecutivo sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza mutamenti di destinazione d'uso, se non finalizzati all'adeguamento, anche parziale, alle funzioni compatibili con le destinazioni di zona.

Per tali ambiti di trasformazione il piano propone un meccanismo di perequazione urbanistica di comparto, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice territoriale che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

Per quanto riguarda la definizione planivolumetrica delle aree di trasformazione, prescrizioni specifiche sono contenute nell'elaborato di Documento di Piano relativo agli ambiti di trasformazione. In esso vengono definite le condizioni fondamentali dell'assetto urbanistico: le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri e le prescrizioni relative alla tessitura stradale ed alla dotazione di aree per servizi ad uso pubblico.

Le schede degli ambiti di trasformazione contengono anche una proposta di schema di progetto (il cui livello di coerenza viene stabilito nelle stesse).

Si precisa che la superficie territoriale espressa nella scheda rappresenta la superficie complessiva dell'intervento, così come misurata in cartografia. Il suo valore risulta quindi indicativo e potrà essere verificato in base alle visure catastali e a specifici rilievi topografici.

Per quanto riguarda le aree per servizi ad uso pubblico, la scheda può proporre differenti modalità di cessione ed indicarne il dimensionamento minimo, anche in eccedenza rispetto ai limiti di legge, e le caratteristiche delle aree da cedere.

Anche se non espressamente individuati nella scheda, in sede di piano attuativo dovranno comunque essere esattamente quantificate e localizzate aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire, in relazione alle dimensioni dell'intervento ed alle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca.

Le schede possono specificare anche la localizzazione privilegiata per le alberature a filare, con funzione di filtro tra diverse destinazioni di zona e definiscono gli allineamenti principali di progetto, ovvero il posizionamento planimetrico da privilegiare per i fronti dei corpi edilizi principali.

#### **ART. 21 AMBITO D: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO, COMMERCIALE, TERZIARIO, DIREZIONALE**

Il Piano delle Regole definisce come ambito D "*tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, commerciale, terziario, direzionale*" le parti del territorio comunale interessate e destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, terziari e direzionali. Tale ambito comprende anche gli insediamenti produttivi esterni agli aggregati urbani e gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola.

L'ambito D definisce le seguenti zone, per le quali vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche:

- *Zona D1: Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani*
- *Zona D1e: Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo esterno agli aggregati urbani*
- *Zona D2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale*
- *Zona D3: Tessuto urbano consolidato misto*
- *Zona D4: Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola*

#### **Destinazione d'uso e parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Tutti gli interventi edilizi in tale ambito sono ammessi con titolo abilitativo diretto, fatte salve specifiche disposizioni contenute nei successivi articoli. Le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri di edificabilità, in particolare per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi, sono precisati nei seguenti articoli relativi ad ogni zona appartenente al presente ambito.

Nel caso di interventi di nuova costruzione nei lotti liberati da demolizione di fabbricati esistenti, gli indici di fabbricabilità o utilizzazione fondiaria esistenti, quando sono superiori agli indici prescritti per i nuovi interventi, possono essere utilizzati in caso di demolizione integrale e nuova costruzione; nel caso contrario gli indici prescritti per i nuovi interventi valgono anche per quelli di demolizione e ricostruzione;

Nel caso di interventi sui fabbricati esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum del 10% della SLP

esistente, anche in superamento degli indici prescritti per le specifiche zone, fatto salvo quanto indicato per la zona D3. In tal caso è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale relative alla differenza fra la SLP esistente e quella consentita per la specifica zona e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato, tramite i quali può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della relativa SLP. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito e di conseguenza alle specifiche zone, in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione attuativa. L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché le misure di mitigazione e/o compensazione ambientale dovranno essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

### **21.1 Zona D1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani**

Il Piano delle Regole definisce come zona D1 le parti di tessuto urbano consolidato interno agli aggregati urbani occupate da impianti produttivi artigianali-industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, con esclusione degli insediamenti che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi o comunque incompatibili a giudizio dell'A.S.L.

#### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF 2, con le specificazioni ivi contenute.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa, la residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

#### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $I_F \leq 3,00$  mc/mq
- $U_F \leq 1,00$  mq/mq
- $RC \leq 60$  %

- $SP \geq 10\%$
- $H \leq 8,50$  metri con un massimo di due piani fuori terra. Per i volumi tecnici viene posta la limitazione di altezza massima pari a 10 metri, fatte salve le esigenze del ciclo produttivo dell'insediamento che necessitano di altezze maggiori.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, la nuova costruzione, la demolizione con ricostruzione, o l'ampliamento o qualunque tipo di intervento non classificato come libero dalla legislazione vigente sono subordinate alla realizzazione di una barriera a verde piantumata per la parte confinante. A riguardo, a meno di dimostrata impossibilità legata ai caratteri dimensionali del lotto ed alla superfici già coperte, si stabilisce una profondità minima di 10,00 metri

Le attività insalubri di prima classe dovranno essere ubicate a almeno 100 metri dai confini di ambiti residenziali ed insediamenti commerciali.

### **21.2 Zona D1e – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo esterno agli aggregati urbani**

Il Piano delle Regole definisce come zona D1e le parti di tessuto urbano consolidato esterno agli aggregati urbani occupate da impianti produttivi artigianali-industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, con esclusione degli insediamenti che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi o comunque incompatibili a giudizio dell'A.S.L.

#### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF 2, con le specificazioni ivi contenute.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa, la residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

- $UF \leq UF$  esistente
- $RC \leq RC$  esistente
- $H \leq H$  esistente

Sull'esistente sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamenti della SLP esistente.

Nel caso di interventi di: demolizione con ricostruzione, nuova costruzione in ampliamento dell'esistente, ristrutturazione urbanistica, insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato, tramite i quali può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della SLP esistente con un massimo di 500 mq di SLP. L'ampliamento

può avvenire anche all'esterno del limite della zona D1e purché in contiguità con la stessa. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale.

Le attività insalubri di prima classe dovranno essere ubicate a almeno 100 metri dai confini di ambiti residenziali ed insediamenti commerciali.

### **21.3 Zona D2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale**

Il Piano delle Regole definisce come zona D2 le parti di tessuto urbano consolidato occupate da attività commerciali, terziarie e direzionali e dalle relative attrezzature.

#### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività commerciali e terziarie descritte ai gruppi GF 3 e GF 4.

In particolare si intende ricompresa nella destinazione commerciale, terziaria e direzionale in quanto pertinenze della stessa, la residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

#### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $IF \leq 3,00$  mc/mq
- $UF \leq 1,00$  mq/mq
- $RC \leq 60$  %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 8,50$  metri con un massimo di due piani fuori terra. Per i volumi tecnici viene posta la limitazione di altezza massima pari a 10 metri, fatte salve le esigenze del ciclo produttivo dell'insediamento che necessitano di altezze maggiori.

Per i nuovi insediamenti a destinazione commerciale dovrà essere posto riferimento, oltre a quanto indicato nelle presenti direttive, alla normativa di settore vigente.

#### **21.4 Zona D3 –Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo interno agli aggregati urbani in prossimità di ambiti prevalentemente residenziali**

Il Piano delle Regole definisce come zona D3 le parti di tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo collocato in prossimità di ambiti prevalentemente residenziali. Tale zona comprende anche ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, funzionalmente connessi alle attività produttive insediate.

##### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali legittimamente insediate ed oggi ancora esistenti e funzionanti.

Si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa, la residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

Il fabbisogno edificatorio delle attività produttive esistenti ed oggi funzionanti, anche in riferimento all'art. 216 comma 5 del R.D. 27-07-1934 n. 1265, è soddisfatto con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei parametri edilizi di seguito specificati.

Nuove attività produttive diversa da quelle esistenti ed oggi funzionanti potranno essere insediate solo qualora compatibili con il tessuto residenziale posto in prossimità all'ambito, e comunque previa approvazione di piano attuativo.

##### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

- $IF \leq 3,00$  mc/mq
- $UF \leq 1,00$  mq/mq
- $RC \leq 60\%$
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq$  altezza massima dei fabbricati esistenti all'interno della zona. Per i volumi tecnici viene posta la limitazione di altezza massima pari a 10 metri, fatte salve le esigenze del ciclo produttivo dell'insediamento che necessitano di altezze maggiori.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, la nuova costruzione, la demolizione con ricostruzione, o l'ampliamento o qualunque tipo di intervento non classificato come libero dalla legislazione vigente sono subordinate alla realizzazione di una barriera a verde piantumata per la parte confinante. A riguardo, a meno di dimostrata impossibilità legata ai caratteri dimensionali del lotto ed alla superfici già coperte, si stabilisce una profondità minima di 10,00 metri.

Sull'esistente a destinazione produttiva collocato nella porzione di zona posta all'esterno del perimetro di centro abitato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifiche di volume e sagoma.

Oltre a quanto indicato per la destinazione prevalentemente produttiva, in funzione della prossimità del tessuto urbano prevalentemente residenziale, è altresì ammesso l'intervento di riconversione dell'intera zona

D3 mediante ristrutturazione urbanistica, previo assoggettamento a pianificazione attuativa estesa all'intera zona D3, al fine di trasformare le aree all'uso prevalentemente residenziale o ad attività compatibili con la residenza.

Per l'attuazione di tale provvedimento si stabiliscono le seguenti prescrizioni di dettaglio, fatto salvo quanto già indicato all'art. 6.1 delle presenti norme:

- per i parametri di edificabilità deve essere fatto riferimento a quanto definito per la zona B2;
- le edificazioni potranno essere realizzate all'interno delle sole aree D3 ricomprese all'interno del perimetro di centro abitato/edificato;
- la pianificazione attuativa dovrà obbligatoriamente prevedere la completa demolizione delle edificazioni esistenti nelle aree D3 all'esterno del perimetro di centro abitato/edificato e le stesse aree devono essere restituite all'attività agricola;
- deve essere valutata, dimensionata e realizzata la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

#### **21.5 Zona D4 – Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola**

Il Piano delle Regole definisce come zona D4 le parti del territorio appartenenti al sistema rurale destinate principalmente all'insediamento di allevamenti intensivi agricoli, ovvero ad insediamenti tipo industriale, artigianale o commerciale per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli o comunque legati all'attività agricola.

Tali aree sono equiparabili per il regime abilitativo a quelle appartenenti alle zone D1e e pertanto gli interventi sono subordinati al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge.

##### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività agricole descritte al gruppo GF 5, con le specificazioni ivi contenute.

E' ammessa la destinazione residenza (GF 1): abitazioni in numero non maggiore di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno SLP superiore a 150 mq e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto, e non potranno costituire corpo a sé stante.

Non sono ammesse funzioni produttive, terziarie e commerciali non connesse all'attività agricola.

##### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato ad esclusione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Ogni intervento è strettamente subordinato al rispetto delle norme igienico-sanitarie previste da leggi e regolamenti vigenti; in particolare l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o l'ampliamento di quelli esistenti, è subordinato alla contemporanea esecuzione o all'esistenza di idonei impianti di depurazione o stoccaggio di liquami. Le costruzioni dovranno rispettare le distanze fissate dal Regolamento Locale d'Igiene.



In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $IF \leq 2,40$  mc/mq
- $UF \leq 0,80$  mq/mq
- $RC \leq 50$  %
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq 8,50$  metri con un massimo di due piani fuori terra. Per i volumi tecnici viene posta la limitazione di altezza massima pari a 10 metri, fatte salve le esigenze del ciclo produttivo dell'insediamento che necessitano di altezze maggiori.

La nuova costruzione, la demolizione con ricostruzione, o l'ampliamento o qualunque tipo di intervento non classificato come libero dalla legislazione vigente sono subordinate alla realizzazione di una barriera a verde piantumata lungo i confini del comparto di intervento, con una profondità minima di 10,00 metri.

## **ART. 22    AMBITO E: SISTEMA RURALE AMBIENTALE**

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti già vincolati dalla normativa nazionale e regionale vigente e definisce i seguenti livelli del sistema rurale ambientale:

- *Zona E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica;*
- *Zona E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;*
- *Zona E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato;*
- *Zona E4 – Ambiti ad elevata naturalità;*
- *Zona E5 – Nuclei e aggregati minori in ambito rurale.*

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 s.m.i. e delle relative linee guida della Giunta Regionale, le superfici agricole nello stato di fatto sono determinate dalla sommatoria/unione degli ambiti di seguito riportati e per l'attuazione di tale disposto normativo si rimanda ad uno specifico provvedimento comunale:

- Zona E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica;
- Zona E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
- Zona E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato;
- Zona E4 – Ambiti ad elevata naturalità.

### **Criteri generali per il patrimonio edilizio in area agricola**

In forma generale, per gli interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo si stabilisce:

- l'azienda agricola deve essere organizzata in modo da: utilizzare il patrimonio edilizio esistente; evitare possibilità di inquinamenti di varia natura; ridurre al minimo indispensabile l'occupazione di suolo produttivo per la realizzazione di nuovi edifici. In particolare la nuova costruzione o l'incremento di volumetria, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assenti previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati, in considerazione ovviamente anche degli usi specifici di cui si prevede l'insediamento;
- gli interventi, fatto salvo quanto indicato nei successivi articoli, devono essere destinati esclusivamente alla conduzione del fondo (ovvero alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli) e sono a titolo gratuito od oneroso così come stabilito dalla

legislazione vigente (art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i.);

- la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 59 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i.);
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 62;
- ai fini della verifica del rispetto degli indici di legge, si stabilisce:
  - al fine del computo delle volumetrie realizzabili ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini;
  - su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari, salvo quanto specificato dalla legislazione vigente;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici sono soggetti alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. 12/2005 s.m.i. e del presente piano;
- in tutte le aree del sistema rurale ambientale i titoli autorizzativi per nuove costruzioni sono subordinati al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutte i titoli abilitativi sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze dai centri abitati e dai fabbricati, ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei liquami, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati;
- le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti;
- in tutte le aree del sistema rurale ambientale non è consentita la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi vive esclusivamente di essenze locali o impianti a rivale di essenze locali. In ogni caso siepi e rivali dovranno seguire andamenti storicamente stratificati e coerenti con il sistema paesaggistico ambientale escludendo qualsiasi nuovo allineamento derivante da operazione geometriche di frazionamento delle proprietà avulse dal contesto paesaggistico;
- per gli edifici residenziali non connessi all'attività agricola e per le sole abitazioni agricole è consentita la costruzione di recinzioni in paletti di legno e rete metallica, comunque posati a partire dal piano di campagna, a condizione che la recinzione sia completata, in ogni sua parte, con la messa a dimora di siepi vive di essenze locali. L'altezza della rete non dovrà superare 150 cm. Sono altresì ammesse recinzioni a staccatura. In ogni caso ad ogni insediamento edificato a destinazione residenziale o ad abitazione agricola non potrà essere asservita una superficie di pertinenza recintata superiore a 10 volte la relativa superficie coperta;
- in ogni caso la recinzione dovrà integrarsi con l'architettura dell'insediamento fino a costituirne un fatto architettonico unitario escludendo qualsiasi nuovo allineamento derivante da operazione geometriche di frazionamento delle proprietà avulse dal contesto architettonico e paesaggistico;
- sono ammesse recinzioni in muratura intonacata nel rispetto delle tipologia locali solo quando tali manufatti già preesistono o, comunque, costituiscono elemento atto a riordinare e a raccordare episodi

architettonici disgiunti;

- nelle aree agricole, in riferimento a recinzioni esistenti prospettanti sulla strada o su spazio pubblico, sono ammesse soluzioni che consentano, per esigenze di uniformità di prospetto ed omogeneità architettonica, di modificare la recinzione esistente o parte di essa.

### **22.1 Zona E1: ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica**

Il Piano delle Regole definisce come zona E1 gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi del P.T.C.P. di Mantova, 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.

Negli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica si applicano le disposizioni del titolo III parte II della LR. 12/2005 s.m.i., fatto salvo quanto di seguito precisato.

Negli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ricompresi all'interno del Parco Regionale del Mincio e del S.I.C. di Castellarò Lagusello, oltre alle presenti norme deve essere posto riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco ed ai Piani di disciplina e gestione del S.I.C.

#### **Destinazione d'uso**

Sono ammesse destinazioni agricole descritte al gruppo GF 5 ed in particolare:

- residenza per l'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda nonché i relativi fabbricati rustici (stalle, fienili, ecc.);
- attrezzature per il deposito di macchine, attrezzi e prodotti necessari allo svolgimento dell'attività agricola;
- attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- allevamenti zootecnici con annesse le necessarie attrezzature, fatta esclusione per gli allevamenti suinicoli.

#### **Norme generali per l'edificazione all'interno delle zone E1**

In ragione dell'elevata valenza paesaggistica delle zone E1 e della conseguente necessità di armonizzare le nuove costruzioni con il tessuto edilizio rurale esistente nonché con i "Landmark" propri del paesaggio agricolo, fatto salvo quanto indicato nelle norme generali di cui all'art. 22 in merito alla priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente, qualsiasi intervento di nuova edificazione non potrà costituire "elemento isolato" e potrà essere realizzato solo relazionandosi agli insediamenti esistenti fino ad istituire con gli elementi costitutivi degli stessi rapporti formali e spaziali propri di un unico "fatto architettonico".

Tali modalità di intervento sono da considerarsi prescrittive e inderogabili sia per gli ampliamenti degli insediamenti agricoli esistenti sia per il fabbisogno edificatorio di nuovi insediamenti agricoli.

Pertanto condizione fondante la possibilità di soddisfare il fabbisogno edificatorio di nuove aziende agricole è la presenza di insediamenti preesistenti a cui relazionarsi ed integrarsi con le modalità suesposte.

A tal fine i progetti di intervento dovranno approfondire e risolvere attraverso idoneo planivolumetrico allargato alle preesistenze, tutti gli interventi necessari ad addivenire ad un unico "fatto architettonico" con le preesistenze stesse.

Dovranno comunque essere valutate e risolte, attingendo dalle tipologie tradizionali del contesto rurale, le

relazioni delle nuove edificazioni con gli elementi naturali ed artificiali del paesaggio contestuale ed in particolare relativamente al rispetto dell'assetto geomorfologico del terreno (pendenze, orditura del terreno...), dei rivali, delle alberature, dei corsi d'acqua, delle coltivazioni, delle capezzagne e dei percorsi poderali, delle strade pubbliche e/o di interesse pubblico (strade bianche, sentieri, ippovie...). Particolare cura dovrà essere posta nel trattamento delle superfici di raccordo tra gli edifici e tra questi e gli ambiti coltivati, nel trattamento dei percorsi di raccordo, delle alberature e del verde di pertinenza.

### **Parametri di edificabilità per interventi connessi all'attività agricola**

I parametri di edificabilità e le modalità di attuazione per la presente zona considerano distintamente gli interventi relativi alla nuova edificazione in ambito di insediamenti agricoli esistenti ed in ambito di nuovi insediamenti agricoli.

#### EDIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI

La presente norma si applica ad insediamenti agricoli esistenti facenti capo ad imprenditori agricoli professionali esistenti o imprese agricole esistenti, come definite ai sensi della normativa vigente, ed ai nuovi imprenditori agricoli professionali o nuove imprese agricole generate/derivate dal preesistente imprenditore agricolo professionale o dalla preesistente impresa agricola (ad esempio derivazioni famigliari, divisioni fondiare ecc.).

- **Abitazioni**
  - IF max pari a 0,04 mc/mq su terreni all'interno del territorio comunale a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  - IF max pari a 0,007 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni all'interno del territorio comunale, a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - IF max pari a 0,02 mc/mq sugli altri terreni agricoli all'interno del territorio comunale;
  - IF max pari a 0,01 mc/mq sui terreni agricoli di qualunque tipo all'esterno del territorio comunale;
  - $H \leq 7,50$  metri con un massimo di due piani fuori terra
- **Attrezzature produttive**
  - $Rc \leq 5\%$  della superficie aziendale all'interno del territorio comunale per qualunque tipo di intervento, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 10% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 20%;
  - $Rc \leq 2,5\%$  della superficie aziendale all'esterno del territorio comunale per qualunque tipo di intervento, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 5% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 10%;
  - $H \leq 7,50$  metri, salvo specifiche e documentate esigenze connesse col ciclo produttivo aziendale, limitatamente agli impianti od edifici interessati.

### EDIFICAZIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI AGRICOLI

Ferme restando le modalità di intervento di cui alle precedenti norme generali per l'edificazione all'interno delle zone E1, gli interventi di nuova edificazione per nuovi insediamenti agricoli sono ammessi esclusivamente nel caso l'imprenditore agricolo o la società agricola sia proprietaria ed abbia in gestione diretta, di terreni all'interno del territorio comunale per una superficie minima di 15 ettari.

- **Abitazioni**
  - IF max pari a 0,01 mc/mq su terreni all'interno del territorio comunale a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  - IF max pari a 0,001 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni all'interno del territorio comunale, a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - IF max pari a 0,005 mc/mq sugli altri terreni agricoli all'interno del territorio comunale;
  - IF max pari a 0,0025 mc/mq sui terreni agricoli di qualunque tipo all'esterno del territorio comunale;
  - $H \leq 7,50$  metri con un massimo di due piani fuori terra
- **Attrezzature produttive**
  - $Rc \leq 3\%$  della superficie aziendale all'interno del territorio comunale per qualunque tipo di intervento, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 6% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 10%;
  - $Rc \leq 1,5\%$  della superficie aziendale all'esterno del territorio comunale per qualunque tipo di intervento, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 3% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 5%;
  - $H \leq 7,50$  metri, salvo specifiche e documentate esigenze connesse col ciclo produttivo aziendale, limitatamente agli impianti od edifici interessati;

Al fine del computo dei volumi e dei rapporti di copertura, per superficie aziendale è da intendersi la superficie di tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di altri comuni contermini. Per il computo dei volumi e dei rapporti di copertura in funzione della localizzazione all'interno o all'esterno del territorio comunale si applicano indici diversificati come sopra indicato. Il computo totale viene ottenuto con la somma dei rispettivi valori.

Le modalità di rilascio del Permesso di Costruire e la verifica degli indici e prescrizioni sono soggette alle procedure, norme e leggi statali e regionali ed al Regolamento d'Igiene vigenti al rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione relativi a costruzioni destinate ad allevamenti intensivi sono rigidamente subordinati al rispetto delle norme del regolamento d'Igiene e delle leggi statali e regionali vigenti di tutela dell'ambiente.

## **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione per interventi non connessi al fondo agricolo**

### EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA COERENTI CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO

Per edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli si intendono i fabbricati non più connessi all'attività agricola da oltre 5 anni e di tipologia coerente con il contesto paesaggistico con riferimento ai seguenti modi di valutazione ed alle chiavi di lettura per la valutazione paesistica di cui alla D.G.R. 2727/2011 ed alla D.G.R. 11045/2002:

- *valutazione sistemica, non appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine;*
- *valutazione vedutistica, interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate), interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico e paesaggistico);*
- *valutazione simbolica, interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale).*

Il decreto di certificazione di dismissione degli immobili ad uso agricolo viene rilasciato dal settore competente provinciale sulla base della consultazione del Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia (S.I.A.R.L.) che raccoglie e gestisce i dati relativi all'anagrafe delle imprese agricole ed ai fascicoli aziendali delle stesse, che ai sensi della normativa vigente, costituiscono lo strumento unico per il governo dei rapporti tra l'impresa agricola e la Pubblica Amministrazione.

Facendo seguito a tale definizione, per gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli, fatto salvo quanto indicato successivamente, indipendentemente dall'uso precedente dell'immobile e fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle disposizioni normative sovralocali o dei successivi articoli si stabilisce quanto segue:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, devono essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;
- relativamente alle destinazioni d'uso, in questi edifici è ammessa la residenza (Gf1), le attività di artigianato di servizio (Gf 2.3), l'attività ricettiva di tipo alberghiero (Gf 3.0), l'attività connessa alla ristorazione (Gf 4.2) e l'attività per pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone (Gf 4.2.1);
- gli immobili esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con titolo abilitativo diretto;
- fermo restando la possibilità per il Comune di definire in qualunque momento ed ai sensi di legge l'assoggettabilità dell'intervento a pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, qualora il recupero/trasformazione di fabbricati o di un loro insieme non connessi al fondo agricolo comporti la

realizzazione di unità immobiliari residenziali nuove in numero maggiore a due e/o comporti la modifica di destinazione d'uso con o senza opere di una SLP di progetto maggiore di 300 mq, l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato e non sono ammessi ampliamenti di volume, fatto salvo quanto di seguito indicato;

- ampliamenti di volume per gli interventi di cui al comma precedente, nella misura massima del 50% del volume originario, sono ammessi attraverso il recupero della volumetria relativa agli edifici di cui al successivo paragrafo (edifici dismessi non coerenti) con le prescrizioni dallo stesso indicate;
- gli interventi che non comportino il superamento delle soglie di cui al comma precedente sono assentibili con titolo abilitativo diretto ed è ammesso l'incremento di volumetria, concesso una tantum in ragione del 20% rispetto al volume esistente alla data di prima adozione del presente Piano, ribadendo il rispetto delle suddette soglie dimensionali relative al numero di unità immobiliari residenziali ed alla SLP oggetto di modifica di destinazione d'uso. L'incremento del 20% può essere utilizzato anche mediante più permessi di costruire, nei quali venga evidenziato il conteggio della volumetria in incremento;
- gli immobili esistenti che alla data di prima adozione del presente Piano non sono connessi all'attività agricola e sono già caratterizzati da altra destinazione d'uso, ammessa secondo quanto indicato precedentemente, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con titolo abilitativo diretto.

Sugli stessi immobili nel caso vengano proposti interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione in ampliamento dell'esistente è fatto obbligo ricorrere a Permesso di Costruire Convenzionato, tramite il quale può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della SLP esistente con un massimo di 300 mq di SLP. I contenuti della convenzione determineranno l'eventuale fabbisogno delle opere di urbanizzazione nonché il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e l'eventuale determinazione di opere di compensazione e/o mitigazione ambientale;

- la documentazione e gli elaborati dei piani attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati devono approfondire l'analisi e la valutazione della dotazione e della necessità di integrazione dei sottoservizi, dell'accessibilità all'area di intervento con previsione di integrazione dei percorsi pubblici e/o di interesse pubblico (strade bianche, sentieri, e della dotazione di servizi pubblici);
- l'elaborazione dei progetti dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati deve prevedere la valutazione delle misure e delle opere di mitigazione e/o compensazione ambientale e paesaggistica che devono risultare adeguate e proporzionate all'intervento;
- nel caso di richiesta trasformazione a destinazione d'uso diversa da quelle di cui al punto precedente, con o senza opere, l'intervento deve essere obbligatoriamente preceduto dall'approvazione di un piano attuativo esteso a tutto il complesso di edifici interessati (nel caso di interventi su edifici singoli è ammesso anche il solo permesso di costruire convenzionato);
- in caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire non oltre l'altezza di edifici adiacenti;
- le trasformazioni sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge, oltre agli oneri di compensazione di cui all'art. 24.8 delle presenti norme.

### INSEDIAMENTI AGRICOLI DISMESSI ED INCOERENTI CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO

Per insediamenti agricoli dismessi ed incoerenti con il contesto paesaggistico si intendono i fabbricati non più connessi all'attività agricola da oltre 10 anni, che presentano caratteristiche compositive architettoniche non coerenti con la tipicità degli insediamenti rurali delle colline moreniche. Per lo più si tratta di fabbricati adibiti all'attività zootecnica intensiva (spesso per allevamenti avicoli) edificati negli anni '70 – '80 che interessano consistente superficie coperta e risultano di fatto slegati dal patrimonio edilizio costituente la corte agricola (centro aziendale) storica originaria. Ciò in termini di dimensioni decisamente superiori alla media esistente, di materiali non tradizionali, di mancato rispetto dell'assetto morfologico del terreno, di distanza anche notevole dagli altri fabbricati della corte, di altezze non omogenee con le altre strutture rurali ed in generale di notevole impatto paesaggistico con riferimento ai seguenti modi di valutazione ed alle chiavi di lettura per la valutazione paesistica di cui alla D.G.R. 2727/2011 ed alla D.G.R. 11045/2002:

- *valutazione sistemica, non appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine;*
- *valutazione vedutistica, interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate), interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico e paesaggistico);*
- *valutazione simbolica, interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale).*

Il decreto di certificazione di dismissione degli immobili ad uso agricolo viene rilasciato dal settore competente provinciale sulla base della consultazione del Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia (S.I.A.R.L.) che raccoglie e gestisce i dati relativi all'anagrafe delle imprese agricole ed ai fascicoli aziendali delle stesse, che ai sensi della normativa vigente, costituiscono lo strumento unico per il governo dei rapporti tra l'impresa agricola e la Pubblica Amministrazione.

Per gli insediamenti agricoli dismessi ed incoerenti con il contesto paesaggistico si stabilisce quanto segue:

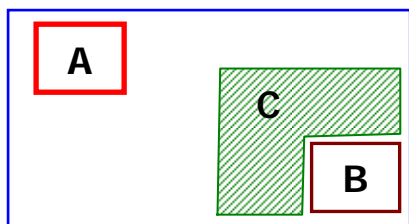
- si prevede la possibilità di recupero e trasformazione di tali insediamenti con interventi di sostituzione edilizia sulla base di quanto indicato dall'art. 27 comma 1 lettera "e" punto 7bis della L.R. 12/2005 s.m.i., ovvero interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con riduzione della volumetria dell'immobile sostituito.

Nel rispetto delle norme generali per l'edificazione all'interno delle zone E1, gli interventi di recupero come sopra definiti sono assentibili solo qualora attraverso interventi di demolizione completa e successiva ricostruzione il volume recuperato si integri con sistemi insediativi già esistenti in prossimità e coerenti con il contesto paesaggistico.

Con riferimento al citato art. 27 comma 1 lettera "e" punto 7bis della L.R. 12/2005 s.m.i. si precisa che per "lotto" si intende l'ambito agricolo, ovvero tutti i terreni agricoli, nella disponibilità del rispettivo titolare.

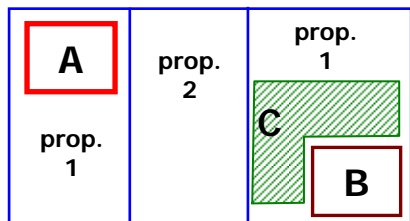


Schemi esemplificativi:



Nel caso un proprietario sul proprio terreno abbia un incedimento incoerente A ed un incedimento coerente B, potrà essere effettuata sostituzione edilizia di A con ricostruzione nell'ambito C. Ciò potrebbe avvenire anche nel caso l'incedimento coerente B non fosse proprietà del titolare di A. In ogni caso il proponente della sostituzione edilizia deve essere proprietario dell'ambito C.

Lo stesso vale anche se fra A e C (dello stesso titolare) sono presenti terreni di altra proprietà.



Ne consegue che qualora il proprietario di A non abbia disponibilità di terreni prossimi a B, l'intervento di sostituzione edilizia non può essere effettuato e ciò comunque in coerenza con l'obiettivo di tutela del paesaggio, mantenendo inalterata la situazione di fatto e senza provocare ulteriori possibili impatti.

- la determinazione del volume esistente considera il volume reale, calcolato come prodotto fra la SLP esistente e l'altezza intercorrente dal pavimento del primo livello fuori terra all'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di solaio non piano, l'altezza va calcolata nel punto medio;
- la facoltà di recupero come sopra definita è assentibile solo qualora coinvolga tutti i corpi di fabbrica costituenti l'incedimento incoerente con il contesto paesaggistico e la consistenza complessiva sia pari ad almeno 1.000 mc, ciò indipendentemente dall'assetto delle proprietà;
- la facoltà di recupero come sopra definita è comunque rapportata al volume originario ridotto in relazione ai seguenti specifici parametri:
  - per consistenze dell'incedimento originario (calcolato coinvolgendo tutti i corpi di fabbrica incoerenti con il contesto paesaggistico) pari a 1.000 mc, il volume massimo recuperabile è pari a 600 mc;
  - per consistenze dell'incedimento originario (calcolato coinvolgendo tutti i corpi di fabbrica incoerenti con il contesto paesaggistico) pari o superiore a 5.000 mc, il volume massimo recuperabile è pari a 1.500 mc;
  - per consistenze dell'incedimento originario (calcolato coinvolgendo tutti i corpi di fabbrica incoerenti con il contesto paesaggistico) intermedie fra 1.000 mc e 5.000 mc, il volume massimo recuperabile è pari alla cubatura calcolata con la seguente interpolazione lineare:

$$Y = \frac{(Y2 - Y1) * (X - X1)}{X2 - X1} + Y1$$

dove:

Y = Volume massimo recuperabile

Y1 = 600 mc

Y2 = 1.500 mc

X = Consistenza dell'incedimento originario in mc

X1 = 1.000 mc

X2 = 5.000 mc

- per consistenze dell'insediamento originario (calcolato coinvolgendo tutti i corpi di fabbrica incoerenti con il contesto paesaggistico) inferiore a 1.000 mc, la facoltà di recupero nella misura massima del 60% della volumetria originaria può essere esercitata solo attraverso ampliamenti di edifici esistenti non connessi all'attività agricola e coerenti con il contesto paesaggistico, fatto salvo il limite massimo di ampliamento indicato nel precedente paragrafo, e previa demolizione completa di tutti i corpi di fabbrica incoerenti;
- si prevede che i progetti di recupero siano assoggettati a piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato e che gli stessi debbano contenere la valutazione delle misure e delle opere di mitigazione e/o compensazione ambientale e paesaggistica;
- le destinazioni ammesse per il volume recuperato sono:
  - la residenza (GF1);
  - le attività di artigianato di servizio (Gf 2.3);
  - le attività terziarie (GF3), fatta eccezione le GF 3.3;
  - l'attività connessa alla ristorazione (Gf 4.2);
  - l'attività per pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone (Gf 4.2.1).
- le destinazioni escluse per il volume recuperato sono:
  - le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
  - le attività agricole descritte al gruppo GF 5

### **Disciplina dell'agriturismo**

Per attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 31/2008 s.m.i. e del relativo regolamento regionale di attuazione n. 4/2008, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli od associati e da loro famigliari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura ed allevamento del bestiame che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- dare stagionalmente ospitalità anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico. Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola, anche attraverso lavorazioni esterne;
- organizzare attività ricreative e/o culturali nell'ambito dell'azienda.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici

esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate e degli edifici degli ambiti agricoli di valenza ambientale e agli ambiti di uso agricolo specifico.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle norme statali e regionali vigenti.

## **22.2 Zona E2: ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo**

Parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati ai sensi del P.T.C.P. di Mantova 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.

### **Destinazione d'uso e modalità d'attuazione**

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. la zona E2 rientra negli "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo".

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, ma la stessa potrà essere conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle zone E1.

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le migliori tecniche disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola zootecnica, gli interventi edilizi sono limitati ai soli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale e/o ricettiva.

## **22.3 Zona E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato**

Parti del territorio rurale aventi caratteristiche di particolare pregio e/o di tutela naturalistica, storica e paesaggistica poste per lo più nelle vicinanze degli insediamenti rurali di interesse storico. Al fine della tutela delle aree ricomprese in tale zona, non sono di norma ammesse nuove costruzioni, fatto salvo quanto di seguito riportato:

- sono ammessi interventi edificatori connessi all'attività agricola previa documentata esigenza di natura funzionale e, comunque, solo qualora il fabbisogno edificatorio non possa essere soddisfatto in zone agricole di tipo E1;
- per interventi su edifici esistenti non connessi all'attività agricola è ammesso esclusivamente il recupero secondo le disposizioni dell'articolo dedicato a tali insediamenti;
- gli interventi edificatori, qualora ammissibili ai sensi dei punti precedenti, non dovranno interessare le aree pertinenziali all'insediamento esistente poste lungo le strade pubbliche ed in generale verso i percorsi in cui sono possibili visuali privilegiate dell'insediamento edificato esistente.

Le aree agricole appartenenti a tale zona possono essere conteggiate ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura per l'edificazione nelle zone E1.

## **22.4 Zona E4 – Ambiti ad elevata naturalità**

Parti del territorio rurale interessate da particolari emergenze naturalistiche, quali boschi, prati aridi e zone umide, la cui tutela è volta alla conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché alla difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio. L'individuazione di tali ambiti viene in particolare modo effettuata per le zone umide e per i prati aridi sulla base della consultazione del sistema informativo regionale (D.U.S.A.F.) e dei livelli informativi provinciali del P.T.C.P. effettuata per la definizione del quadro conoscitivo (con aggiornamento nel percorso di approvazione del P.G.T. nella fase di espressione dei pareri).

In tale zona quindi, nell'ottica della tutela paesaggistica e ambientale, l'obiettivo è quello di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali (conservazione e naturale evoluzione), sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico e ciò deve essere considerato prevalente rispetto all'esercizio dell'agricoltura.

Non sono pertanto ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento diretto o indiretto della vegetazione naturale e delle zone umide ed in particolare interventi di trasformazione del suolo, quali livellamenti, sbancamenti, bonifiche agricole, modifica delle componenti morfologiche e vegetazionali.

Non sono inoltre ammessi:

- interventi edilizi di qualsiasi genere, fatti salvi i manufatti destinati alle attività connesse alla conservazione ed al potenziamento dei valori naturalistici da realizzare in accordo con il Comune, con il Parco del Mincio (per le parti ricadenti nel territorio di competenza) e con la Provincia di Mantova (in particolare per i prati aridi);
- depositi di materiali di qualsiasi genere e occupazione di suolo anche temporaneo;
- interventi di danneggiamento e asportazione degli elementi vegetazionali;
- interventi di modifica del regime delle acque e della struttura idrografica ed idrogeologica (captazione, deviazione, occultamento sorgive, prosciugamento ecosistemi umidi).

## **22.5 Zona E5 – Nuclei e aggregati minori in ambito rurale**

Il Piano delle Regole definisce le zone E5 come parti del territorio per le quali si riconosce il carattere "urbano" di aggregati minori posti in ambito agricolo, in cui non è quindi il singolo fabbricato a non risultare più connesso alla conduzione del fondo, ma la maggior parte dell'aggregato che, pur rimanendo in un contesto rurale, non risulta connesso all'attività agricola.

### **Destinazione d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni

- Residenza (Gf 1)
- Attività artigianali di servizio (Gf 2.3)
- Esercizi commerciali di vicinato (Gf 4.1.1)
- Pubblici esercizi (Gf 4.2.1)

## **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni;
- ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso;
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
  - o l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
  - o il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 2.

### **ART. 23    AMBITO F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

Parti del territorio interessate da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. nel Piano dei Servizi, che detta i criteri, gli indirizzi e le direttive d'attuazione della "città pubblica".

Il Piano delle Regole riporta in cartografia la perimetrazione di tali aree, mentre la disciplina e l'identificazione della tipologia di servizio viene effettuata nel Piano dei Servizi

#### **Destinazione d'uso**

Queste aree sono destinate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni definite nel Piano dei Servizi:

- Servizi per l'assistenza all'infanzia, l'istruzione e la ricerca scientifica;
- Attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- Verde pubblico naturale e attrezzato;
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- Servizi per la salute ed attrezzature sanitarie;
- Servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero;
- Servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità;
- Infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
- Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico;
- Ogni altra struttura, attrezzatura e/o servizio di interesse pubblico o generale definito tale dalla presente normativa, quali: centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa; attrezzature sportive e per il tempo libero; residenze speciali (anziani e categorie disagiate), alloggi di servizio, anche per dipendenti di imprese private; attrezzature a servizio di attività produttive.
- Aree per attrezzature religiose:
  - edifici destinati al culto;
  - edifici destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;

- o edifici ed aree adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, ricreative, sportive e di ristoro che non abbiano fine di lucro.

È tassativamente escluso l'insediamento di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di legge o delle presenti norme.

Tali ambiti concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

#### **Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Gli insediamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- $IF \leq 3,00$  mc/mq
- $UF \leq 1,00$  mq/mq
- $RC \leq 50$  %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 7,80$  metri pari a due piani fuori terra.

Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Le aree computabili come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, sono quelle per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Per quanto riguarda le attrezzature religiose, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio e di interesse comune che gli enti ecclesiastici forniscono alla Comunità in adempimento dei propri fini istituzionali.

### **ART. 24    AMBITI A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### **24.1    Aree boscate e broli con valenza paesaggistica all'interno degli aggregati urbani**

Il Piano delle Regole individua come aree boscate e broli con valenza paesaggistica all'interno degli aggregati urbani, gli ambiti interclusi nel tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla presenza di aree boscate e broli, ma anche spazi a giardino e verde privato nonché aree coltivate, che conferiscono rilevanti elementi da tutelare in coerenza con gli obiettivi del sistema paesaggistico.

Per tali aree l'obiettivo di P.G.T. è quello della conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché alla difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Per gli spazi organizzati a giardino e verde di pertinenza di insediamenti deve essere confermata la destinazione.

Per le aree coltivate è confermata l'attività agricola, senza possibilità di edificazione connessa alla stessa. Tali aree possono essere conteggiate ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura per l'edificazione nelle zone E1.

Per le aree boscate deve essere fatto riferimento a quanto disposto per la zona E4 – ambiti ad elevata naturalità, in quanto rappresentano allo stesso modo ambiti con particolari emergenze naturalistiche, dove

l'obiettivo è quello di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali (conservazione e naturale evoluzione), sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico.

Non sono inoltre ammessi:

- interventi edilizi di qualsiasi genere anche relativi ad attrezzature di superficie, fatti salvi i manufatti destinati alle attività connesse alla conservazione ed al potenziamento dei valori naturalistici da realizzare in accordo con il Comune e con il Parco del Mincio (per le parti ricadenti nel territorio di competenza);
- depositi di materiali di qualsiasi genere e occupazione di suolo anche temporaneo;
- interventi di danneggiamento e asportazione degli elementi vegetazionali;
- interventi di modifica del regime delle acque e della struttura idrografica ed idrogeologica (captazione, deviazione, occultamento sorgive, prosciugamento ecosistemi umidi).

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo

#### **24.2 Aree a rischio di compromissione o degrado**

Il Piano delle Regole individua come area a rischio di compromissione e degrado l'ambito interessato dalla discarica a sud dell'aggregato urbano di Monzambano, in quanto area caratterizzata da pregressa situazione di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante. Il P.G.T. per tale ambito esprime l'obiettivo di indirizzare gli interventi ad un uso e recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale e paesaggistica.

A tal fine si dispone che gli interventi ricadenti in tale ambito debbano essere redatti ed approvati in condivisione fra l'ente gestore, l'Amministrazione Provinciale, l'Amministrazione Comunale ed il Parco del Mincio ed in particolare i progetti di intervento devono essere costituiti:

- da un piano attuativo/operativo con crono-programma e quadro economico, di illustrazione degli interventi ammessi e dei provvedimenti da realizzare per una maggiore compatibilità ambientale;
- da un'apposita convenzione sottoscritta dalle parti interessate di disciplina dei modi d'uso e gestione, i tempi e le opere di mitigazione e compensazione ambientale da attuare affinché le attività svolte risultino tollerabili.

#### **24.3 Aree a verde privato**

Le aree rappresentate a verde privato comprendono le aree destinate a parco e giardino privati.

In tali aree è fatto divieto di erigere nuovi edifici a carattere permanente e su quelli esistenti sono consentite esclusivamente opere di manutenzione e restauro.

Nell'ambito della loro perimetrazione è possibile realizzare solo attrezzature di superficie quali:

- campi da gioco;
- piscine scoperte;
- parcheggi;

nonché opere d'arredo e di servizio quali:

- percorsi e piazzole pedonali e ciclabili;
- panchine o contenitori porta rifiuti;

- serre, padiglioni o depositi d'attrezzi, con evidente carattere provvisorio (struttura metallica o lignea eventualmente completata con vetri o altro materiale trasparente) e di dimensioni limitate (RC= 3% di Sf), salvaguardando gli alberi d'alto fusto esistenti.

La perimetrazione di queste aree definita nella cartografia di Piano, qualora sia di progetto, potrà essere modificata esclusivamente attraverso la predisposizione ed approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto unitario di attuazione od unità d'azzonamento.

Le aree comprese in dette zone sono computabili a fini edificatori solo se appartengono a fondi agricoli ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

#### **24.4 Zone di interesse archeologico**

Si tratta di zone dove sono stati rinvenuti oggetti e materiali risalenti ad epoche diverse e comunque di interesse archeologico su segnalazione della Soprintendenza archeologica.

Su dette zone, ogni attività comportante movimenti di terra, compreso lo spianamento di dossi, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente soprintendenze per i beni archeologici ed effettuato solo con il controllo della medesima.

Ai fini edificatori per queste zone valgono le norme prescritte per gli ambiti di appartenenza.

Il P.G.T. pone riferimento al sistema informativo territoriale della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia (IDRA):

- Vincolo archeologico DB02\_0200360001 "Insediamento preistorico di età neolitica in località Tosine" (provvedimento di dichiarazione di interesse archeologico particolarmente importante del 03.03.2009)
- Vincolo archeologico DB02\_0200360001 "Resti di strutture riferibili a villa rustica"

Inoltre il P.G.T. pone riferimento agli specifici elenchi trasmessi dalla Soprintendenza Archeologica.

#### **24.5 Zone con vincolo di in edificabilità – fasce di rispetto**

Tali zone comprendono le fasce di rispetto stradale, le fasce di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto dai depuratori, le fasce di rispetto per altri impianti tecnologici, le fasce destinate alla protezione di infrastrutture idrauliche. Tali fasce di rispetto sono rappresentate sulla cartografia di piano e sono subordinate a vincolo di non edificabilità.

Nelle zone urbane le fasce di rispetto, dove individuate, sono computabili nel calcolo del volume edificabile, ma le eventuali nuove costruzioni o ampliamenti devono essere realizzate al di fuori del limite di non edificabilità.

Nelle zone extraurbane tali aree sono di norma destinate ad attività agricole e sono computabili nel calcolo del volume edificabile secondo la densità ammessa per le zone agricole.

Per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, a parità di superficie e di volume anche con cambio di destinazione d'uso.

All'interno delle zone con vincolo di non edificabilità sono ammessi esclusivamente:

- Sistemazioni e movimenti terra;
- Recinzioni;



- Strade al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori delle fasce protettive;
- Opere di urbanizzazione primaria realizzate esclusivamente da enti pubblici;
- Parcheggi scoperti;
- Aree verdi;
- Distributori di carburante e relative opere accessorie.

#### **Fasce di rispetto stradale**

Nel caso di strade statali o provinciali gli interventi ammessi dalle presenti N.T.A. dovranno essere assentiti anche dall'autorità competente.

Nelle zone di rispetto adiacenti a strade esistenti o di progetto statali e provinciali, l'apertura di nuovi passi carrai dovrà essere autorizzata anche dall'autorità competente nel rispetto delle norme vigenti.

#### **Fasce di rispetto cimiteriale**

In questa fascia di rispetto e inedificabilità è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, con esclusione degli eventuali ampliamenti del cimitero, è viceversa ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per parcheggi, nonché per chioschi provvisori, subordinati a convenzione annuale rinnovabile, per la vendita di fiori, ecc.

#### **Fascia di rispetto dai depuratori pubblici**

In questa fascia di rispetto e inedificabilità, pari a 100 metri dal limite dell'ambito destinato al relativo depuratore, è vietata ogni nuova costruzione o impianto di carattere permanente, ad esclusione degli eventuali ampliamenti dei depuratori effettuati da Enti Pubblici o dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

E' ammessa la possibilità di edificazione all'interno delle zone di tessuto urbano consolidato definite dal Piano delle Regole, in quanto antecedenti al depuratore, in funzione dei parametri e delle disposizioni della zona di appartenenza, considerando che gli interventi di adeguamento e/o potenziamento dei depuratori esistenti ai sensi della normativa vigente dovranno prevedere accorgimenti, barriere arboree o fisse affinché non vi sia diffusione di agenti patogeni, odori sgradevoli, sostanze pericolose per la salute dei cittadini.

#### **Fascia di rispetto da impianti tecnologici e dai corsi d'acqua**

In questa fascia di rispetto e inedificabilità è vietata ogni nuova costruzione o impianto di carattere permanente, ad esclusione dei manufatti idraulici previo parere favorevole dell'ente gestore del corso d'acqua.

In presenza di linee elettriche e/o impianti radiotelevisivi e telefonia, si pone riferimento alla normativa tecnica di riferimento (Legge Quadro 36/2001, L.R. 11/2001, D.P.C.M. 08.07.2003) per il rispetto dei limiti di intensità dei campi elettrici negli ambiti di tipo residenziale e comunque con la permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere.

Circa le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si pone riferimento ai relativi disposti dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., che le suddivide in zone di tutela assoluta (ampiezza di 10 metri) adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio ed in zone di rispetto (ampiezza 200 metri) e disciplina le attività e i centri di pericolo che non possono essere insediati nelle zone di rispetto e le attività e i centri di pericolo eventualmente preesistenti.

Per interventi nelle fasce di rispetto deve essere fatto riferimento ai contenuti della D.G.R. 12693/2003.

### **Fascia di rispetto da strade agrarie e interpoderali**

Tali fasce di rispetto sono finalizzate alla conservazione dei percorsi agrari e interpoderali in ragione del loro valore paesaggistico. In queste fasce di rispetto e inedificabilità è vietata ogni nuova costruzione o impianto di carattere permanente.

### **Arretramenti edificatori ai fini della tutela paesaggistica**

L'indicazione in cartografia di arretramenti edificatori all'interno dei nuclei urbani rispetto alle strade è finalizzata alla tutela paesaggistica dei luoghi e della relativa percezione dai percorsi pubblici. Le aree interessate da tali rispetti sono computabili ai fini edificatori in relazione alla zona di appartenenza e non possono essere interessate da nuove edificazioni e ampliamenti.

#### **24.6 Centro abitato / edificato**

Ai sensi del vigente *Codice della Strada*, si individuano i perimetri del centro abitato/edificato ovvero dell'insieme di non meno di venticinque fabbricati e di aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada costituenti raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

#### **24.7 Sistema della viabilità**

##### **VIABILITÀ ESISTENTE**

Il Piano delle Regole individua l'esistente viabilità pubblica e l'esistente viabilità privata con servitù di uso pubblico (strade vicinali). Tale viabilità potrà essere soggetta a progetti di riqualificazione. Tali progetti potranno riguardare la risagomatura della strada; la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali ciclabili; il disegno dei parcheggi a lato strada; l'alberatura della stessa (con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona ed alla tradizione di alberatura stradale); la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico o l'arredo urbano.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre strade agrarie e interpoderali di valore paesaggistico. Le stesse non possono essere interrotte, chiuse e modificate nel loro percorso, assetto e configurazione. Le stesse inoltre possono essere oggetto di interventi di riqualificazione nel rispetto delle loro caratteristiche paesaggistiche al fine di garantirne la percorribilità.

##### **VIABILITÀ DI PROGETTO**

Lungo le strade di progetto, realizzate a carico dell'Ente pubblico o di lottizzanti, le alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale.

Le aree indicate come aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico e generale per viabilità in progetto, se non già di proprietà pubblica, sono destinate all'acquisizione da parte dell'ente pubblico.

Qualora i progetti, in particolare in presenza di piani attuativi dei singoli comparti oggetto di trasformazione, interferiscano con la viabilità Provinciale si dispone l'obbligo di concordarne con i competenti uffici provinciali le modalità esecutive, particolarmente in relazione ad eventuali nuove intersezioni e/o accessi previsti sulla rete stradale provinciale esistente.

In fase di predisposizione dei progetti dovranno essere rispettate le normative vigenti (D.Lgs. 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i. – Codice della strada – con particolare riferimento agli artt. 18 “fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati” e 22 “accessi e diramazioni” – ed il D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 – Regolamento di attuazione del suddetto Codice), le indicazioni del Decreto Min. Infr. e Trasporti del 19.04.2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali) e della Regione Lombardia in materia di progettazione delle intersezioni stradali (R.R. n.7 del 24.04.2006), particolarmente in relazione al rispetto delle distanze di visibilità ed ai criteri compositivi della tipologia delle intersezioni, nonché le prescrizioni del D.M. 5 Novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Dovranno essere garantite sufficienti condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione veicolare qualora vi siano previsioni attuative con nuovi innesti che possano interferire con la viabilità provinciale; in particolare dovrà essere assicurata la più ampia visibilità della zona di svincolo e gli eventuali accessi dovranno essere realizzati con materiali di adeguate caratteristiche tali da evitare apporto di materiali di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.

Di norma non saranno consentiti nuovi innesti diretti di lottizzazione sulla rete stradale provinciale esistente o in fase di progettazione/realizzazione in deroga ai limiti previsti dal Codice della Strada; la viabilità interna ai Piani Attuativi dovrà essere di preferenza collegata al sistema delle intersezioni a rotatoria qualora esistenti o previste negli elaborati del Documento di Piano sulle strade provinciali, ove le caratteristiche tecniche delle stesse lo consentano; in alternativa si dovrà usufruire del collegamento con la viabilità comunale a servizio dei comparti adiacenti già urbanizzati; saranno comunque valutate caso per caso le ipotesi viabilistiche contenute nei singoli ambiti di trasformazione quando questi siano giunti alla fase esecutiva;

Per la viabilità di rilevanza sovracomunale, o stralci funzionali di essa attuati nei singoli piani attuativi direttamente dalle ditte Lottizzanti, o per interventi puntuali di riqualificazione di incroci esistenti (rotatorie, innesti canalizzati), si dovranno rispettare ed adottare le soluzioni progettuali previste dalla normativa stradale vigente; per i suddetti tratti di nuova viabilità, da acquisire nella rete stradale provinciale una volta realizzati, sarà opportuno non prevedere accessi diretti dai fondi contigui al fine di garantire la sicurezza della circolazione veicolare; tali accessi dovranno essere risolti, in generale, mediante la realizzazione di controstrade laterali alle infrastrutture di progetto, da connettere alle previste intersezioni a rotatoria sulla viabilità ordinaria.

Tutte le deroghe richieste alla normativa vigente in materia di progettazione stradale dovranno essere menzionate ed adeguatamente motivate nelle relazioni tecniche di ciascun intervento.

#### VIABILITÀ CICLOPEDONALE

Per la promozione della mobilità sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente ed i canali, si stabilisce:

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia.
- i percorsi ciclopedonali di collegamento dovranno essere realizzati nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previsti in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità e realizzati, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

## **24.8 Proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) e tutela degli ambiti caratterizzati da rilevanti elementi vegetazionali**

Il territorio del Comune di Monzambano, secondo le indicazioni del P.T.R. è interessato dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di primo e secondo livello relativi al settore delle *colline moreniche gardesane* ed è attraversato da corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione denominati *corridoio delle colline gardesane* e *corridoio Castellaro Lagusello – Mincio*. In relazione a tali elementi gli obiettivi dello strumento di programmazione territoriale regionale consistono principalmente nella conservazione e ripristino delle fasce boschive, nella conservazione dei prati stabili, nella conservazione delle zone umide, nel mantenimento delle fasce ecotonali (fasce di contatto fra habitat adiacenti), nel mantenimento delle piante vetuste, nel mantenimento del mosaico agricolo e nella creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

Il territorio del Comune di Monzambano inoltre, secondo le indicazioni del P.T.C.P. è interessato dalla Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di primo livello che individua corridoi ambientali sovrasistemici costituiti da nodi di elevata naturalità (S.I.C. Castellaro Lagusello e sito UNESCO "Palafitte dell'Arco Alpino 2011"), da aste fluviali principali (Mincio), da Parchi Regionali (Parco del Mincio), per i quali la finalità principale è la conservazione e valorizzazione della biodiversità, la conservazione ed il potenziamento degli elementi vegetazionali (in particolare lineari) e la promozione di azioni di costituzione di nuove connessioni verdi ecologiche.

L'individuazione della R.E.R. e della R.V.P. costituisce quindi base per la proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) con particolare rappresentazione nella tav. 1– Vincoli ed elementi prescrittivi dei "corridoi" di rete ecologica ed il P.G.T. nel Piano delle Regole ne propone la tutela e la valorizzazione secondo gli indirizzi del P.T.R. ed in particolare del P.T.C.P. Ne consegue che il territorio del Comune di Monzambano costituisca interamente corridoio di R.E.C. per il quale si promuovono le seguenti azioni:

- limitazione degli interventi che possano comportare riduzione della continuità ecologica delle fasce verdi;
- valutazione paesaggistica ambientale degli interventi in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- salvaguardia e potenziamento dei corridoi verdi per garantire la funzione di connessione ecologica anche attraverso interventi di compensazione e mitigazione ambientale, perseguendo contemporaneamente l'obiettivo di qualificare il territorio agricolo e di costituire un filtro fra i limiti della città e la campagna.
- tutela degli elementi vegetazionali esistenti su tutto il territorio comunale e tutela degli ambiti definiti come zona E4 – ambiti ad elevata naturalità e come aree boscate e broli con valenza paesaggistica all'interno degli aggregati urbani;
- tutela dei caratteri di "storicità" delle strade vicinali di attraversamento del territorio rurale;
- promozione dell'estensione dei popolamenti vegetali autoctoni secondo modalità e distribuzione compatibili con le attività necessarie alla manutenzione dei corpi idrici e alla produzione agricola.
- applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 s.m.i. che prevede la maggiorazione del contributo di costruzione per interventi che sottraggono suolo agricolo nello stato di fatto, destinando lo stesso ad interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità;
- salvaguardia e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento del Sito UNESCO "Palafitte dell'Arco

Alpino 2011” e Geosito Complesso Morenico di Castellaro Lagusello, al fine di promuoverne la tutela, la conoscenza e le possibilità di fruizione culturale e didattica.

Al fine di rendere operative tali azioni si dispone che per tutti gli interventi ed in particolare per quelli ricadenti nell’ambito E debbano essere valutate in sede di definizione dell’autorizzazione paesaggistica dei progetti ai sensi dell’art. 6.4 delle presenti norme (anche con riferimento alla sensibilità paesaggistica dei luoghi) e previste opere di mitigazione e/o compensazione ambientale, in relazione all’incidenza progettuale, orientate all’attuazione dei suddetti obiettivi di tutela e valorizzazione, anche attraverso la definizione di convenzioni atte a consentire l’uso pubblico di aree e percorsi privati.

Con riferimento agli interventi in ambito E, le opere di mitigazione e/o compensazione ambientale, indipendentemente dalla realizzazione diretta da parte degli operatori titolari degli stessi interventi o mediante ricorso a monetizzazione a favore del Comune di Monzambano, dovranno almeno corrispondere nel loro importo, da documentare con specifico computo metrico estimativo, a quello degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione calcolati ai sensi della normativa vigente. Si precisa che nell’applicazione di tale disposto deve essere considerato come valore di riferimento il contributo di costruzione come definito ai sensi dell’art. 43 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i., che non è dovuto, ovvero è ridotto nei casi espressamente previsti dalla legge (dell’art. 43 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i.). Ne risulta che l’applicazione di tale provvedimento avviene per interventi in ambito agricolo che riguardano opere non connesse all’attività agricola, compresi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti entro il 20%.

In caso di ricorso alla monetizzazione di tali opere, l’Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla definizione degli specifici interventi in relazione agli obiettivi espressi dal P.G.T. per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.).

Ai sensi dell’art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 s.m.i. si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione (laddove quest’ultimo è dovuto per legge) per interventi che sottraggono suolo agricolo nello stato di fatto, destinando lo stesso ad interventi forestali a rilevanza ecologica e d’incremento della naturalità. Inoltre le risorse potranno contribuire a svolgere l’individuazione degli alberi monumentali secondo le disposizioni dell’art. 12 della L.R. 10/2008 e della relativa D.G.R. 7502/2011 di approvazione del documento tecnico di definizione dei criteri per il riconoscimento degli alberi monumentali e indirizzi per la loro gestione e tutela.

Facendo seguito a quanto già indicato negli articoli relativi alle zone agricole, per tutti gli interventi che ricadono nella R.E.C. (tutto il territorio comunale ad eccezione del tessuto urbano consolidato edificato) deve essere prevista una superficie permeabile pari almeno al 50% al fine di garantire una sezione trasversale non inferiore al 50% della Rete Ecologica Regionale.

A supporto per la definizione delle essenze vegetazionali (arboree e arbustive) autoctone per il territorio comunale di Monzambano da utilizzare per le opere di mitigazione e/o compensazione ambientale si propone di effettuare riferimento alla normativa regionale di cui alla L.R. 10/2008 “Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea” ed alla D.G.R. 7736/2008 ed al seguente elenco:

- essenze arboree: *acero campestre*, *ontano nero*, *carpino bianco*, *bagolaro*, *orniello*, *frassino*, *melo*

*selvatico, carpino nero, pioppo bianco, pioppo grigio, pioppo nero, pioppo cipressino, ciliegio selvatico, pero selvatico, cerro, roverella, farnia, salice bianco, sorbo domestico, ciavardello, tasso, tiglio selvatico, tiglio nostrale, olmo campestre;*

- *essenze arbustive: crespino, vitalba, colutea corniolo, sanguinella, emero, nocciolo, scotano, biancospino comune, fusaggine, fragola, finestrella, ginestra dei tintori, edera, olivello spinoso, ginepro comune, ligustro comune, caprifoglio, nespolo, ononide bacaia, ononide spinosa, marruca, ciliegio canino, prugnolo, rosa agreste, rosa arvense, rosa canina, rovo, sambuco nero, pallon di maggio;*
- *essenze arboree naturalizzate o di interesse storico: acero riccio, acero montano, ippocastano, ontano napoletano, cipresso, fico, frassino maggiore, noce comune, gelso, moro, ulivo, platano, mirabolano, marasca, melograno, pesco, tiglio, olmo montano, corbezzolo.*

In attuazione del progetto della Rete Ecologica Comunale, l'Amministrazione Comunale provvederà all'individuazione degli alberi monumentali secondo le disposizioni dell'art. 12 della L.R. 10/2008 e della relativa D.G.R. 7502/2011 di approvazione del documento tecnico di definizione dei criteri per il riconoscimento degli alberi monumentali e indirizzi per la loro gestione e tutela.

#### **24.9 Sito UNESCO "Palafitte dell'Arco Alpino 2011" e Geosito Complesso Morenico di Castellaro Lagusello**

Il territorio del Comune di Monzambano è interessato dal Sito UNESCO (sito seriale transnazionale) "Palafitte dell'Arco Alpino 2011" iscritto alla lista del patrimonio mondiale UNESCO nel 2011. Il sito è denominato "Monzambano (MN) – Castellaro Lagusello – Fondo Tacoli (IT-LM-08)" e appartiene ad un unico sistema di siti localizzati sull'asse dell'arco alpino con interesse di più nazioni (Svizzera, Austria, Francia, Germania, Italia e Slovenia). La cartografia ne individua la "core area" con la relativa "buffer zone".

A livello locale il sito UNESCO ricade nell'ambito:

- della Riserva regionale: Complesso morenico di Castellaro Lagusello, istituita l'11.10.1984, con Piano di gestione approvato, ente gestore: Consorzio di gestione del Parco del Mincio;
- del S.I.C. denominato "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" (IT20B0012 individuato con D.M. 03.04.2000 ai sensi della direttiva 92/43/CEE) con Piano di gestione approvato, avente come ente gestore il Parco del Mincio;
- del Geosito di interesse geologico-stratigrafico/strutturale, geominerario, ai sensi dell'art. 22 – c3 della Normativa del P.P.R.: Complesso morenico di Castellaro Lagusello;
- sottoposto a tutela paesaggistica mediante provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/2004 s.m.i.), attraverso il DM 10.07.1953, relativo a Parco giardino con laghetto.

A livello sovralocale il sito UNESCO ricade nell'ambito:

- provinciale, con il Parco del Mincio (ente gestore della riserva Regionale del complesso morenico di Castellaro Lagusello e del Sito UNESCO nel confinante Comune di Cavriana, denominato "Bande, Corte Carpani" IT- 1363-097", anch'esso appartenente alla rete UNESCO dei Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino), nonché con il sistema museale della Provincia di Mantova, che si impegnano nella valorizzazione del patrimonio archeologico territoriale e possono contribuire a coordinare le iniziative di tutela e

valorizzazione dei numerosi siti palafitticoli gardesani e delle colline moreniche;

- nazionale ed internazionale, con la rete dei siti che compongono il sito seriale transnazionale "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino". Nell'ottica della valorizzazione del patrimonio paesaggistico risulta di fondamentale importanza una strategia che tenda prima di tutto a confrontarsi con la rete dei siti UNESCO.

L'obiettivo generale corrisponde nella salvaguardia e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento del Sito UNESCO al fine di promuoverne la tutela, la conoscenza e le possibilità di fruizione culturale e didattica. Con riferimento alle azioni per tale obiettivo non è ancora presente uno specifico piano di gestione del sito UNESCO, tuttavia essendo lo stesso ricompreso all'interno del S.I.C. di Castellaro Lagusello, deve essere posto riferimento alle norme del piano di gestione dello stesso S.I.C.

Il territorio comunale di Monzambano inoltre è interessato dal Geosito Complesso morenico di Castellaro Lagusello di interesse geologico-stratigrafico/strutturale, geominerario, la cui individuazione corrisponde a quella del S.I.C. di Castellaro Lagusello. Ai sensi dell'art. 22 – c3 della Normativa del P.P.R.: "i geositi di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici; le province e i parchi promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti, anche tramite la proposta di geoparchi, in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e di itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio". L'art. 22 – c8 della Normativa del P.P.R. dispone inoltre che "nel caso di sovrapposizione con S.I.C. e Riserve Naturali prevalgono le indicazioni contenute negli specifici piani di gestione".

## **ART. 25 IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE**

### **25.1 Norme speciali per i distributori di carburanti**

L'impianto stradale per la distribuzione dei carburanti è costituito da un complesso commerciale unitario composto da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con relative attrezzature ed accessori.

#### Nuovi impianti

La realizzazione di:

- nuovi impianti stradali di carburante;
- nuovi impianti per GPL e di metano per autotrazione;
- nuovi impianti privati;

è soggetta a permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo che viene rilasciato contestualmente all'autorizzazione per l'installazione degli stessi, come da istruttoria stabilita dalla L.R. 6/2010 s.m.i., e dalla D.G.R. 9590/2009 s.m.i.

Il provvedimento abilitativo viene rilasciato previa presentazione della documentazione prevista dalla L.R.

6/2010 s.m.i. e dalla D.G.R. 9590/2009 s.m.i. e verifica della conformità con le norme di indirizzo programmatico della Regione Lombardia; delle compatibilità in materia di igiene e sicurezza; e del rispetto dei requisiti stabiliti dai provvedimenti regionali.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione tecnica relativa alle caratteristiche granulometriche e piezometriche delle aree interessate alla installazione dei serbatoi.

Per quanto riguarda la localizzazione degli impianti, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce che:

- la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, non è, in alcun caso, consentita su aree sottoposte a vincolo archeologico, monumentale, ambientale o idrogeologico;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel centro storico, nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente residenziale;
- è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente produttiva;
- è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato, nel rispetto di quanto sancito dal Codice della Strada art. 16, 17, 18.

Tali impianti devono essere posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, e da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio.

Fatte salve ulteriori disposizioni statali e regionali, i nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici:

- $R_c = 20\% S_f$
- Distanze dai fabbricati = minimo 10 metri
- Arretramento stradale = minimo 7,50 metri
- $H = 5,00$  metri

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 metri dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

Per quanto riguarda destinazioni d'uso compatibili, si indicano i servizi all'automezzo ed all'utente, così come definiti nell'art. 82 comma 1 della L.R. 6/2010 s.m.i.

#### Distributori di carburante esistenti

Per i distributori di carburante esistenti, individuati negli elaborati cartografici, non si verificano le condizioni di incompatibilità alla normativa vigente.

Eventuali modifiche agli stessi sono subordinate alle disposizioni di cui alla L.R. 6/2010 s.m.i. e di cui alla D.G.R. 9590/2009 s.m.i.;

nonché ai seguenti indici urbanistici:



- $R_c = 20\% SF$
- Distanze dai fabbricati = minimo 10 metri
- Arretramento stradale = minimo 7,5 metri
- $H = 5$  metri

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 metri dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

## 25.2 Norme speciali per gli impianti fissi per le telecomunicazioni

La presente si applica agli impianti ed alle apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra i 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/2004 s.m.i., nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898 e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla L. 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi della L.R. 11/2001 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione", e in riferimento alle indicazioni per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione proposte nella D.G.R. VII/6424 del 12.10.2001, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce:

- Aree di particolare tutela: corrispondenti ai perimetri di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenziali per anziani o simili. Tali aree, i cui confini precisi sono comunque da verificare sul campo a cura del titolare dell'impianto e/o del permesso di costruire, sono indicate nelle tavole di Piano dei Servizi come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In corrispondenza di tali aree è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
- Area 1: parte del territorio comunale delimitata, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo urbano e quindi coincidente con le aree incluse nei perimetro dei centri abitati di cui al relativo articolo delle presenti norme. In tale area e fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita in linea generale l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, di cui alla L.R. 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- Area 2: parte del territorio comunale non rientrante in 'area 1'. In tale area, fuori dalle aree di particolare

tutela, è consentita l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e 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 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 non riservate a infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
  - zone compatibili e localmente autorizzate, le aree produttive;
  - zone compatibili e prevalentemente autorizzate, le aree destinate ad accogliere attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale quali impianti ed infrastrutture.

Si indicano quindi come aree destinate all'insediamento di impianti fissi per le telecomunicazioni le aree del territorio comunale definite dal Piano delle Regole e nello specifico dal Piano dei Servizi come aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico e generale appartenenti alla tipologia delle reti ed infrastrutture.

## **ART. 26    NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **26.1    Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.**

Per quanto non specificato nelle norme per le singole zone, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., che siano in contrasto con il Piano delle Regole, possono mantenere la loro destinazione, purchè non in contrasto con le disposizioni di ordine igienico-sanitario; per le attività non compatibili con la destinazione di zona, il Sindaco adotterà con propria ordinanza, i provvedimenti del caso.

Per gli edifici contenenti funzioni ed attività in contrasto con il Piano delle Regole, ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il contrasto con il Piano delle Regole riguardi la destinazione d'uso, in caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali dell'ambito.

#### **26.1.1 Rimessaggio roulotte e mezzi da diporto all'interno di edifici ex agricoli**

L'attività di rimessaggio roulotte e mezzi da diporto all'interno di edifici ex agricoli può essere svolta solo all'interno dei fabbricati regolarmente recuperati a tale uso ai sensi del previgente PRGC. L'attività di rimessaggio può, comunque, essere condotta solo all'interno di tali edifici. Nelle aree scoperte di pertinenza sono ammesse solo attività di movimentazione dei mezzi ma non il loro stoccaggio.

Per i fabbricati regolarmente recuperati a tale uso ai sensi del previgente PRGC. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' sempre consentito il recupero dell'attività agricola originaria nel rispetto delle norme generali della z.t.o. E.