



COMUNE DI CERESARA

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

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. 26 DEL 28.06.2012

P.G.T. APPROVATO CON D.C.C. N. 47 DEL 21.12.2012

ELABORATO AGGIORNATO CON IL RECEPIMENTO DEI PARERI E CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CERESARA

AREA TECNICA: GEOM. GIANLUCA MILANI

ELABORATO: PR_NTA

DATA: GIUGNO 2012

AGG: DICEMBRE 2012

PROGETTAZIONE E 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

Direttore Tecnico:
ING. GIOVANNI BORDANZI

Progettista:
ING. GERMANO BIGNOTTI

Collaboratori:
DOTT. MASSIMO MOSCONI

INDICE

INDICE	2
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	4
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).....	6
6.2 Interventi diretti sul territorio	7
6.3 Permesso di Costruire Convenzionato	7
6.4 Valutazioni paesistiche e limitazione dell’impatto	9
6.5 Rapporti con lo studio geologico e fattibilità delle azioni di piano	10
6.5.1 Paragrafo 29 della Relazione Geologica	10
6.6 Rapporti con il regolamento idrico e norme per i corsi d’acqua esistenti.....	12
6.7 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d’igiene	12
6.8 Norme di carattere acustico.....	12
ART. 7 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI	12
7.1 St (mq) – Superficie Territoriale	12
7.2 Sf (mq) – Superficie fondiaria.....	12
7.3 It (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale.....	13
7.4 Ut (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale	13
7.5 If (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria	13
7.6 Uf (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria	13
7.7 SLP (mq) – Superficie Lorda di Pavimento	13
7.8 V (mc) – Volume	15
7.9 Sc (mq) – Superficie coperta	15
7.10 Rc (%) – Rapporto di copertura.....	15
7.11 H (m) – Altezza dei fabbricati e quota zero di riferimento.....	15
7.12 Sp (mq) – Superficie permeabile.....	15
7.13 S1 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione primaria	16
7.14 S2 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.....	16
7.15 Distanze	16
7.16 Utilizzazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi.....	19
ART. 8 DEFINIZIONI E PARAMETRI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE	19
ART. 9 DESTINAZIONI D’USO	22
9.1 Generalità.....	22
9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse	22
9.3 Classificazione delle destinazioni d’uso	23
ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.....	26
ART. 11 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	27
11.1 Mutamenti di destinazione d’uso senza opere.....	27
11.2 Mutamenti di destinazione d’uso con opere.....	27
ART. 12 AREE DI PERTINENZA.....	28

ART. 13	PARCHEGGI PRIVATI.....	28
ART. 14	PEREQUAZIONE	30
14.1	Utilizzazione degli indici ed ambiti di perequazione	30
ART. 15	PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE	30
15.1	Incentivo per la qualità energetica (max 10%).....	31
15.2	Incentivo per la qualità progettuale (max 5%)	31
TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....		33
ART. 16	AMBITI / ZONE TERRITORIALI.....	33
ART. 17	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	34
ART. 18	ZONA A1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CENTRO STORICO URBANO E ZONA A2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – AREE URBANE DI VECCHIA FORMAZIONE...	34
18.1	Zona A1 – centro storico urbano.....	38
18.2	Zona A2 – aree urbane di vecchia formazione	40
ART. 19	ZONA B1: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DENSAMENTE EDIFICATO	41
ART. 20	ZONA B2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE SEMINTENSIVA	42
ART. 21	ZONA B3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE RADA	43
ART. 22	ZONA C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT).....	44
ART. 23	ZONA C-PL: PIANI ATTUATIVI ADOTTATI/APPROVATI NEL P.R.G.C.	45
ART. 24	ZONA D1: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO.....	46
ART. 25	ZONA D2: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE	47
ART. 26	ZONA D3: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO MISTO.....	48
ART. 27	ZONA D4: AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	49
ART. 28	ZONA D5: AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	50
ART. 29	ZONE E: AMBITI DEL SISTEMA RURALE.....	52
ART. 30	ZONA E1: AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA.....	53
ART. 31	ZONA E2: AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE E SALVAGUARDIA.....	55
ART. 32	ZONA E3: EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI AL FONDO AGRICOLO	57
ART. 33	ZONA F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.....	59
ART. 34	ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE	60
34.1	Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 1089/1939 – ex L. 431/1985).....	60
34.2	Aree a verde privato	60
34.3	Zone di interesse archeologico.....	61
34.4	Zone con vincolo di in edificabilità – fasce di rispetto	61
34.5	Centro abitato / edificato	62
34.6	Sistema della viabilità	62
34.7	Proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) e tutela degli ambiti caratterizzati da rilevanti elementi vegetazionali	63
ART. 35	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE.....	64
35.1	Norme speciali per i distributori di carburanti	64
35.2	Norme speciali per gli impianti fissi per le telecomunicazioni.....	66
ART. 36	NORME FINALI E TRANSITORIE	67
36.1	Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.	67
ALLEGATI.....		68
P.L. 2 – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA RIDEFINIZIONE DEL COMPARTO DI PIANO ATTUATIVO.....		68

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, nei modi previsti dalla legge, agli oneri ad essa relativi ed è assoggettata a permesso di costruire, o altro regime autorizzativo stabilito dalla legislazione vigente.

I titoli abilitativi edilizi 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 permessi di costruire 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 urbanistico 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 presente 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.

All'interno di un comparto subordinato a piano attuativo, la prescrittività o meno della posizione e del dimensionamento di strade e aree per urbanizzazione secondaria espressamente localizzate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano del P.G.T. è definita nelle schede stesse.

Le proposte planimetriche non sono comunque mai da intendersi come prescrittive nel disegno: ciò che è eventualmente prescrittivo è l'obiettivo rappresentato dal disegno stesso (per esempio il proseguimento di strade, la localizzazione delle aree a verde in posizione centrale o in adiacenza ad aree pubbliche esistenti, ecc.). Allo stesso modo il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è da calcolarsi in fase di pianificazione attuativa, ai sensi della normativa del P.G.T., delle destinazioni d'uso previste e della possibilità o meno di monetizzazione definita nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT), all'interno delle quali, come detto, gli elementi prescrittivi sono comunque esplicitamente specificati. L'estensione delle aree disegnate nella proposta planimetrica è quindi puramente indicativa.

Per ogni piano esecutivo le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale vanno dimensionate secondo i disposti del Piano dei Servizi, le quantità massime edificabili nel comparto e le 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 esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 s.m.i. Tuttavia nel Documento di Piano, relativamente agli indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, viene riportato uno schema esemplificativo di elenco elaborati.

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a 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), viene prevista la procedura di rilascio di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dello stesso Decreto Legislativo.

Per gli edifici esistenti in aree soggette a pianificazione esecutiva e/o AT sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria senza preventiva attuazione di piano esecutivo.

La procedura di approvazione dei piani esecutivi pone riferimento alle disposizioni dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., nonché alla relativa normativa urbanistica regionale e nazionale.

6.2 Interventi diretti sul territorio

Ove previsto dallo stesso, nonché dalla normativa vigente in materia, le previsioni del P.G.T. possono essere attuate direttamente mediante gli interventi edilizi come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 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 a Costruire Convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dal Piano delle Regole 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.

Conseguentemente, l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando:

- 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, 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 a Costruire Convenzionato”** si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso a Costruire o da equipollente titolo (D.I.A, S.C.I.A., ecc.. ai sensi della normativa), sia corredato da 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;
- 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 07/08/1990, n. 241.

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 della formazione del **“Permesso a Costruire**

Convenzionato”, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa 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 Valutazioni paesistiche e limitazione dell'impatto

Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità paesistico ambientale, ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono regolati dallo stesso P.T.C.P. e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo, ai sensi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono regolati dallo stesso P.T.C.P. e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. o negli elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 s.m.i.

Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e quindi tutti gli interventi sul territorio, ai sensi dell'art. 35 della Parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) allegato al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) nonché della D.G.R. n. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico", sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica la valutazione di compatibilità dei progetti viene effettuata utilizzando le linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 n. 9/2727.

Ai fini della valutazione di cui al precedente comma, i progetti la cui valutazione di impatto paesistico, determinata dal progettista mediante una dichiarazione emessa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, sulla

base delle disposizioni del P.T.R. e del presente P.G.T., risulti con un impatto sotto la soglia di rilevanza, come definita dalle "Linee guida per l'esame paesistico", non saranno ordinariamente assoggettati al Parere della Commissione Paesaggio Comunale, fatto salvo motivata diversa disposizione del Responsabile del Servizio.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

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 e riportate nella cartografia di Piano delle Regole (tav. 11 – Vincoli ed elementi prescrittivi). Al fine di agevolare la lettura delle norme salienti riferite alla componente geologica si riporta al successivo art. 6.5.1 il paragrafo 29 della relazione geologica allegata al P.G.T..

6.5.1 Paragrafo 29 della Relazione Geologica

"In queste classi il territorio presenta consistenti limitazioni riferite a diversi fattori che contraddistinguono ogni sottoclasse. In generale l'edificabilità e le scelte urbanistiche ricadenti in queste zone non sono da escludersi tuttavia dovranno essere assoggettate al rispetto delle prescrizioni successivamente descritte ed aventi lo scopo di limitare la pericolosità e di conseguenza il rischio ambientale in senso generale.

Per queste aree (e quindi in tutto il territorio comunale) si rende necessaria la redazione di uno Studio Geologico - Geotecnico e Sismico puntuale (in sito), comprendente le indagini geognostiche (in sito) e la Relazione Geologica Geotecnica e Sismica di supporto al la progettazione di nuove costruzioni secondo il D.M.14.01.2008 (Norme Tecniche per le costruzioni) e s.m. i . e la D.G.R. 30 novembre 2011.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritte dal la DGR 2616/2011 devono essere realizzate a corredo della progettazione degli interventi edificatori, in quanto propedeutici alla progettazione stessa.

Copia del le indagini effettuate e della Relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione in sede di presentazione del la richiesta del Permesso di Costruire e/o di altre istanze necessarie per la realizzazione di opere edilizie (L.R. 12/2005, art. 38).

Il Responsabile Tecnico dei procedimenti autorizzativi, ad inserire nell'elenco dei documenti da presentare a corredo del le Istanze per costruire, richiesti anche la Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica al fine del rispetto delle vigenti norme.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati su uno studio geologico e/o geotecnico e sismico che dovrà verificare, per mezzo di rilievi , indagini e prove, le caratteristiche geologiche, geotecniche e sismiche del sottosuolo di interesse.

Nel caso in cui i nuovi fabbricati sorgessero in aree caratterizzate da deflusso idrico difficoltoso si consiglia

verificare accuratamente la profondità della falda oltre che le caratteristiche geotecniche che potrebbero rivelarsi disomogenei su limitate porzioni di territorio. La concomitanza, che spesso si verifica, della presenza di falda acquifera superficiale e di terreni scadenti, dal punto di vista progettuale, potrebbe rendere necessario la predisposizione di fondazioni tipo platea o fondazioni indirette quali i palificazioni. Nei casi in cui sono previsti edifici con piani interrati, in condizioni di scarsa soggiacenza della falda dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela della stessa. Per questo si consiglia di adottare le seguenti indicazioni generali:

- sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite dalla rete di scarico,
- sistemi di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali scarico in pozzi dispersori.

Ciascuno scarico di acque reflue provenienti da servizi igienici e/o da attività industriali, ad esclusione di quelli destinati alla pubblica fognatura, dovrà essere Autorizzato dalla Provincia di Mantova, ai sensi della vigente normativa (Decreto Legislativo 152/06)''.

Per quanto attiene agli aspetti di rischio sismico, meritevoli di attenzione anche a seguito degli eventi occorsi nel maggio 2012 ed oggetto di approfondimento istruttorio, si pone in evidenza quanto segue, anche in relazione a quanto contenuto nello studio geologico:

- in seguito all'emanazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, che stabiliva la suddivisione dell'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche a pericolosità decrescente, Regione Lombardia ha provveduto alla compilazione dell'elenco dei comuni con la relativa attribuzione ad una delle quattro zone (D.G.R. 7 novembre 2003 - n. 7/14964). In base a tale attribuzione, attualmente vigente, il Comune di Ceresara viene classificato in zona sismica 4, cioè a pericolosità sismica molto bassa, caratterizzata da valori attesi di accelerazione di picco su terreno rigido (ag), parametro di riferimento per la definizione dell'azione sismica, inferiori a 0.05g.
- le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008, entrate in vigore il 1 luglio 2009, prevedono ancora la possibilità, per siti ricadenti in zona sismica 4 e per determinate condizioni strutturali, di realizzare progettazioni e verifiche applicando regole valide per strutture non soggette all'azione sismica. (rif. paragrafo 2.7. e 7 di tale normativa).
- l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, in ottemperanza a quanto previsto al punto 4, comma m dell'OPCM n. 3274/2003, ha adottato un importante aggiornamento dello studio di pericolosità sismica a livello nazionale attraverso una nuova e dettagliata mappa di pericolosità sismica. L'analisi di questi nuovi dati mette chiaramente in evidenza che l'accelerazione attesa per il territorio del Comune di Ceresara è compresa tra valori di 0.100g e 0.130g, ponendo di fatto il territorio del Comune ad un livello di pericolosità sismica di base maggiore di quello proprio di una zona sismica 4. La classificazione regionale non ha però ancora recepito formalmente tale aggiornamento.

Risulta quindi opportuno valutare le seguenti indicazioni, dettate dal principio di prevenzione ed in linea con il futuro aggiornamento regionale che adeguerà la classificazione dei comuni lombardi alla nuova mappa di pericolosità sismica di base del territorio nazionale di cui sopra:

- evidenziare che, alla luce della mappa di pericolosità sismica di cui all'OPCM n. 3519/2006, l'accelerazione di picco su terreno rigido (ag) attesa per il territorio del Comune Ceresara è compresa tra valori di 0.100g e 0.130g, valori che pongono di fatto il territorio in zona sismica 3;
- prevedere l'applicazione in fase progettuale del metodo di verifica agli stati limite piuttosto che il metodo di verifica alle tensioni ammissibili per qualsiasi categoria di edificio, anticipando di fatto quanto sarà obbligatorio in seguito alla nuova classificazione del territorio del Comune di Ceresara in zona sismica 3.

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

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale se esistente. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto dalle presenti norme, si rinvia quindi al regolamento idrico consortile, se si tratta di un canale consortile, o a quello comunale, se si tratta di un canale del reticolo idrico minore.

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.

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. Comprende tutte le aree fondiarie; le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e 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 m. 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 m. 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. Nel caso di superficie maggiore è computata solamente la parte eccedente;
- le superfici porticate nell'ambito agricolo, per gli edifici residenziali costruiti con portico a tutta altezza, antistante la parte chiusa del corpo di fabbrica, fino al 30 % della Superficie Coperta (Sc) complessiva del fabbricato;
- 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;
- cantine con altezza interna inferiore o uguale a metri 2,40 calcolati all'intradosso del solaio portante, fino ad una superficie massima di 8,00 mq per ciascuna unità immobiliare o cantine con altezza interna inferiore o uguale a metri 2,70 calcolati all'intradosso del solaio portante, fino ad una superficie massima di 8,00 mq per ciascuna unità immobiliare, qualora il locale sia inagibile in quanto carente dei necessari rapporti aeroilluminanti;
- 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, purché sprovvisti di copertura;
- 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;
- gli spazi delle tettoie aperte su tre lati.

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 é convenzionalmente fissata nella misura di metri 3,00 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 m. 1,50 . Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

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 alla quota media del solaio di copertura dell'edificio.

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 m. 1,50 , e detti riferimenti. Nel caso di corpi aggettanti aperti di sporgenza superiore a m. 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 m. 1,50 purchè 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 m. 1,50 purché la proiezione dell'aggetto ricada sull'area di proprietà.

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 m. 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 (esempio: casette in legno, pergolati o ombreggianti, gazebi, barbecue, forni, ecc.).

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 e B2 poste a confine con spazi privati di terzi (escluse aree di proprietà comunale). L'autorimessa potrà avere altezza massima di colmo di 3,30 m. 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 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 m 10,00 tra pareti e 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:

- m. 10,00 per strade con carreggiata di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m. 7,50 per strade con carreggiata di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore ai m. 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 | m. | 60,00 |
| ▪ Strade ex Statali e strade Provinciali | m. | 30,00 |
| ▪ Altre strade Comunali | m. | 20,00 |
| ▪ Strade Vicinali | m. | 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 m. 30,00
- Strade ex Statali, strade Provinciali e comunali m. 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 Ceresara 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 Ceresara 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 Ceresara 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.

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'analisi 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 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,...), comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali

elencate nel successivo gruppo Gf 4. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 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 3.0 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 3.1 Medie attività

Aventi SLP >150 e ≤500 mq

Gf 3.2 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 dividendo il volume massimo realizzabile per 150 mc/abitante. 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.

Il 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 nelle zone A1 e A2, è escluso il ricorso alla monetizzazione per le superfici a parcheggio.

Per le altre destinazioni, nelle aree ricomprese nelle zone A1 e A2 "Zona A: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Centro storico urbano – Aree urbane di vecchia formazione" 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 nelle zone E1, E2 e E3 , 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.

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 nelle zone A1 e A2 "Zona A: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Centro storico urbano – Aree urbane di vecchia formazione" in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio per i casi in cui viene dimostrata la difficoltà o la carenza di funzionalità di reperimento, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Nelle aree ricomprese nelle zone E1, E2 e E3 , 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 saturata 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 PGT, 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, nelle zone A1 e A2 "Zona A: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Centro storico urbano - Aree urbane di vecchia formazione", 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. Nelle zone A1 e A2 "Zona A: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Centro storico urbano – Aree urbane di vecchia formazione" 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 DGR 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 bucatore, 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.

- Zona A1: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Centro storico urbano
- Zona A2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Aree urbane di vecchia formazione
- Zona B1: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale densamente edificato
- Zona B2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione semintensiva
- Zona B3: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada
- Zona C: Ambiti di Trasformazione
- Zona C-PL: Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.
- Zona D1: Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
- Zona D2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale
- Zona D3: Tessuto urbano consolidato misto
- Zona D4: Ambiti per insediamenti produttivi esterni al tessuto urbano consolidato
- Zona D5: Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola
- Zona E1: Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
- Zona E2: Ambiti agricoli di interazione e di salvaguardia:
 - Zona E2a: Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
 - Zona E2b: Ambiti agricoli di salvaguardia.
- Zona E3: Edifici esistenti non connessi al fondo agricolo
- Zona F: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Zone a destinazione speciale

ART. 18 ZONA A1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CENTRO STORICO URBANO E ZONA A2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – AREE URBANE DI VECCHIA FORMAZIONE

Il Piano delle Regole definisce come *zona A1 – centro storico urbano* e come *zona A2 – aree urbane di vecchia formazione* le parti di tessuto urbano consolidato interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale, intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Per tali ambiti 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. In particolare per la *zona A1 – centro storico urbano* il Piano delle Regole definisce una schedatura degli edifici con indicazione delle modalità di intervento.

Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti ed alle indicazioni del P.R.G.C.

Indicazioni di assetto morfologico a supporto dei progetti

La predisposizione dei progetti ricadenti nell'ambito "Zona A1" e "Zona A2" oltre a quanto disposto dalle specifiche schede per il centro storico, 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 cono 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.

TIPICI 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

È 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 bucaure, 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 bucaure 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 urbano

Il Piano delle Regole per la presente zona pone riferimento all'elaborato relativo alla schedatura con le direttive che rappresentano e disciplinano gli interventi sugli immobili del centro storico. Fatti salvi quindi gli indirizzi proposti si riportano di seguito ulteriori disposizioni generali per la zona A1.

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 3.2;
- 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

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

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:
 - 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 o di SLP 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;
- di 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 per gli aspetti planivolumetrici.

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, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 200 mq;
- modifica di destinazione d'uso con o senza opere per una superficie lorda di pavimento superiore al 30% della SLP esistente;
- modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 30% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento;

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito 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.

In tutti gli interventi che prevedono la realizzazione di impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è fatto obbligo redigere documentazione di valutazione paesistica relativamente all'impatto di tali impianti con il tipo edilizio ed il sistema insediativo di appartenenza dell'immobile. Tale documentazione di valutazione progettuale verrà sottoposta alla commissione comunale per il paesaggio.

18.2 Zona A2 – aree urbane di vecchia formazione

La zona A2 comprende le aree urbane di vecchia formazione circostanti al centro storico urbano.

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 3.2;
- 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

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:

- $UF \leq 1,00$ mq/mq
- $RC \leq 50$ %
- $SP \geq 10\%$
- $H \leq 10,50$ m. con un massimo di tre piani fuori terra.

Nella zona A2 per interventi su fabbricati esistenti nel caso in cui l'indice di zona raggiunga o superi i 0.80 mq./mq. alla data di adozione del PGT, allo scopo di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente oltre che di ottimizzare l'utilizzo dei servizi urbani, è consentito, previa approvazione di un piano attuativo, un ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura massima del 20% della SLP esistente.

Nella zona A2 per interventi su fabbricati esistenti nel caso in cui l'indice di non zona raggiunga i 0.80 mq./mq. alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di zona tramite titoli abilitativi diretti.

ART. 19 ZONA B1: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DENSAMENTE EDIFICATO

Il Piano delle Regole definisce come *zona B1* le parti di tessuto urbano consolidato densamente edificate esterne al centro storico urbano ed alle aree di vecchia formazione.

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 3.2;
- 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

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f \leq 1,00$ mq/mq
- $R_c \leq 50$ %
- $S_p \geq 10$ %
- $H \leq 10,50$ m. con un massimo di tre piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

In caso di demolizione e ricostruzione:

- L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.
- 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;

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, purché l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) si minore o uguale di 1,50 mq/mq.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito 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.

ART. 20 ZONA B2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE SEMINTENSIVA

Il Piano delle Regole definisce come *zona B2* le parti di tessuto urbano consolidato ad edificazione semintensiva con tipologia prevalente a villetta isolata.

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 3.2;
- 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

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_F \leq 0,50$ mq/mq
- $R_C \leq 35$ %
- $S_P \geq 10$ %
- $H \leq 7,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

In caso di demolizione e ricostruzione:

- L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.
- 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;

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, purché l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) si minore o uguale di 1,00 mq/mq.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. 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.

ART. 21 ZONA B3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE RADA

Il Piano delle Regole definisce come *zona B3* le parti di tessuto urbano consolidato ad edificazione rada con tipologia prevalente a villetta isolata.

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 3.2;
- 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

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_F \leq 0,40$ mq/mq
- $R_c \leq 30$ %
- $S_P \geq 10$ %
- $H \leq 7,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra

In caso di demolizione e ricostruzione:

- L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.
- 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;

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, purché l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) si minore o uguale di 1,00 mq/mq.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. 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.

ART. 22 ZONA C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Il Piano delle Regole definisce come *zona C* gli ambiti territoriali coinvolti in interventi 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. 23 ZONA C-PL: PIANI ATTUATIVI ADOTTATI/APPROVATI NEL P.R.G.C.

Il Piano delle Regole definisce come *zona C-PL* 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 B3: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada*
- i piani attuativi a carattere produttivo, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla *Zona D1: tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo*.
- 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*.

Con riferimento al piano attuativo denominato "P.L. 2", vigente ai sensi del P.R.G.C., fatto salvo il progetto già approvato e convenzionato, viene definita la possibilità di ridefinizione del comparto secondo la perimetrazione proposta in cartografia del presente Piano e secondo gli indirizzi e le prescrizioni proposte nella specifica scheda attuativa allegata alle presenti norme. Il nuovo progetto di piano attuativo potrà essere presentato nei tempi e con le disposizioni indicate nella stessa scheda, con variante al piano attuativo vigente, ma in conformità al presente Piano delle Regole.

ART. 24 ZONA D1: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Il Piano delle Regole definisce come *zona D1* le parti di tessuto urbano consolidato occupate da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione.

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

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $UF \leq 1,50$ mq/mq
- $RC \leq 60$ %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 13,00$ m. con un massimo di tre piani fuori terra

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

In caso di demolizione e ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice UF prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice UF prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Rimangono comunque validi i rapporti di copertura e le altezze massime sopra definite.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione residenziale prevalente 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 m.

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

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici 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 programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 25 ZONA D2: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, TERZIARIO E 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 per lo più di recente edificazione.

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 intendono ricomprese nella destinazione commerciale, terziaria e direzionale in quanto pertinenze della stessa:

- 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

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $U_F \leq 1,20$ mq/mq
- $RC \leq 60$ %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 7,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

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

In caso di demolizione e ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Rimangono comunque validi i rapporti di copertura e le altezze massime sopra definite.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici 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 programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 26 ZONA D3: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO MISTO

Il Piano delle Regole definisce come *zona D3* le parti di tessuto urbano consolidato caratterizzate da commistione funzionale (residenziale, commerciale, artigianale).

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso prevalenti sono la residenza (GF1) e le attività ad essa compatibili.

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

- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.2.2, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo GF 5

In caso di nuova costruzione è ammessa unicamente la destinazione d'uso residenziale e le destinazioni ad essa compatibili. E' altresì ammessa la nuova costruzione di edifici destinati a deposito senza la presenza di attività lavorative di produzione delle merci, fatta salva la dimostrazione di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale delle merci oggetto di deposito.

Le funzioni artigianali e commerciali esistenti vengono confermate, mentre è prevista la graduale dismissione delle eventuali attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale.

Le funzioni commerciali insediabili devono avere dimensionamento massimo pari alla media struttura di vendita di primo livello.

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione e/o di ristrutturazione e/o di ampliamento di edifici con destinazione residenziale ed usi compatibili su lotto in tutto o in parte libero:

- $UF \leq 0,50$ mq/mq
- $RC \leq 35$ %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 7,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

In caso di nuova costruzione di edifici destinati a deposito senza la presenza di attività lavorative di produzione delle merci su lotto in tutto o in parte libero:

- $Uf \leq 0,60$ mq/mq
- $Rc \leq 50$ %
- $Sp \geq 10$ %
- $H \leq 10,50$ m.

Sull'esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20 % della SLP esistente.

Sull'esistente sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora a seguito della demolizione, la destinazione proposta per la nuova costruzione rimanga inalterata da residenziale a residenziale l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente può essere utilizzato quando è superiore all'indice UF prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice UF prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione;
- qualora a seguito della demolizione, la destinazione proposta per la nuova costruzione venga modificata da destinazione diversa da quella residenziale a residenziale, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente può essere utilizzato quando è superiore all'indice UF prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice UF prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Qualora il rapporto di copertura dell'edificio demolito sia superiore di quello massimo consentito per i nuovi interventi, quest'ultimo vale anche per la nuova costruzione;
- 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;

Relativamente alle aree appartenenti all'ambito misto, per gli insediamenti esistenti con destinazione d'uso diversa da quella residenziale possono essere proposti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici 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 programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 27 ZONA D4: AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Piano delle Regole definisce come *zona D4* le parti del territorio esterne al tessuto urbano consolidato occupate da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature.

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

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $UF \leq 1,20$ mq/mq

- $Rc \leq 60 \%$
- $Sp \geq 10\%$
- $H \leq 13,00$ m. con un massimo di tre piani fuori terra

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

In caso di demolizione e ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Rimangono comunque validi i rapporti di copertura e le altezze massime sopra definite.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione residenziale prevalente 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 m.

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

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici 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 programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva o eventualmente attraverso permesso di costruire convenzionato. 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.

ART. 28 ZONA D5: AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Il Piano delle Regole definisce come *zona D5* 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 D4 e pertanto gli interventi sono subordinati al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge.

Relativamente alle aree definite come zona D5 che ricadono all'interno dei limiti delle zone E2a o E2b, di cui all'art. 31 delle presenti norme, per quanto riguarda l'attività di allevamento e le relative possibilità di ampliamento deve essere fatto riferimento ai disposti dello stesso art. 31.

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 a 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:

- $UF \leq 1,20$ mq/mq
- $Rc \leq 60$ %
- $SP \geq 10$ %
- $H \leq 13,00$ m. con un massimo di tre piani fuori terra

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

In caso di demolizione e ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice UF prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice UF prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Rimangono comunque validi i rapporti di copertura e le altezze massime sopra definite.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione residenziale prevalente 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 m.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici 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 .

In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa, eventuali aree per attrezzature pubbliche e di

interesse pubblico e generale, calcolate in base alle norme di legge per gli insediamenti produttivi, fermo restando la necessità di garantire adeguati spazi di sosta, possono essere completamente monetizzate.

ART. 29 ZONE E: AMBITI DEL SISTEMA RURALE

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

- Zona E1: Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Zona E2: Ambiti agricoli di interazione e di salvaguardia:
 - Zona E2a: Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
 - Zona E2b: Ambiti agricoli di salvaguardia.
- Zona E3: Edifici esistenti non connessi al fondo agricolo.

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 caratterizzazione produttiva;
- Zona E2: Ambiti agricoli di interazione e salvaguardia.

Criteri generali per il patrimonio edilizio in area agricola

Il Piano delle Regole per il patrimonio edilizio in area agricola individua gli insediamenti agricoli di interesse storico-artistico-ambientale e per questi pone riferimento all'elaborato di schedatura delle corti rurali che presenta indirizzi e disposizioni sulle modalità di intervento.

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 assentibili 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 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 agricole 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;
- contemporaneamente alla realizzazione di ampliamenti e delle nuove costruzioni, con esclusione delle serre agricole, un'area equivalente alla superficie lorda di pavimento di progetto deve essere piantumata con alberature autoctone di alto fusto e vincolata a tale destinazione; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 50 mq di superficie lorda di pavimento. In caso di costruzione di serre agricole, la superficie da piantumare con alberature autoctone di alto fusto è ridotta ad un quarto della superficie lorda di pavimento dell'intervento; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq di superficie lorda di pavimento di progetto.
- in tutte le aree destinate all'agricoltura non è consentita la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi o recinzioni del tipo "paletto e rete verde", salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti residenziali ed agricoli edificati.
- 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.

ART. 30 ZONA E1: AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA

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 particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione; in tali ambiti possono essere presenti limitate aree di valore naturale e ambientale.

Negli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva si applicano le disposizioni e le prescrizioni funzionali e volumetriche del titolo III parte II della LR. 12/2005 s.m.i.

Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni

- 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.

Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

- Abitazioni
 - IF max pari a 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
 - IF max pari a 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
 - IF max pari a 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli
 - $H \leq 7,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra
- Attrezzature produttive
 - $Rc \leq 10$ % della superficie aziendale per qualunque tipo di intervento, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 %;
 - $Rc \leq 40$ % della superficie aziendale per le serre;
 - $H \leq 8,50$ m., 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. Non è ammesso il calcolo della SLP edificabile su altre proprietà.
 - 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.
 - Ai fini di contenere il "consumo" di territorio e di dare compattezza agli insediamenti, le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza massima di 100 m. dalle costruzioni delle stesse proprietà esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. Sono ammesse deroghe solo quando non sia possibile rispettare tale norma per i seguenti motivi:
 - rispetto delle distanze minime imposte dal Regolamento d'Igiene;
 - dimensione complessiva del nuovo intervento;
 - particolare disposizione dell'area di proprietà.
- Le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e

tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti e le alberature esistenti. Particolare cura dovrà essere rivolta al recupero architettonico e funzionale, ove possibile, degli edifici agricoli esistenti e di antica origine meritevoli di conservazione, anche se non espressamente vincolati. I progetti dovranno rispondere a quanto sopra richiesto; a tal fine ai progetti stessi dovrà essere allegata idonea documentazione tesa a rendere conto della situazione complessiva dell'insediamento (planimetria generale, documentazione fotografica, ...).

- 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.

Disciplina dell'agriturismo

Per attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 10/2007 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.

ART. 31 ZONA E2: AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE E SALVAGUARDIA

Le parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati sono suddivise in due sottozone ed in particolare:

- **Zona E2a** di interazione ai sensi dell'art. 68 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.
- **Zona E2b** di salvaguardia individuate ai sensi del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Destinazione d'uso e modalità d'attuazione nelle zone E2a

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.

All'interno di tale zona, ai sensi dell'art. 2.11.3 del Regolamento Locale d'Igiene vigente, non è possibile né la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici né l'aumento dei capi allevati per gli allevamenti esistenti.

Le attività agricole zootecniche esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano ed a condizione che vengano adeguate con:

- a. Soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi;
- b. Soluzioni migliorative per tutti gli aspetti igienico-sanitari e relativi all'inquinamento del territorio comprovata da adeguata documentazione tecnica;
- c. Assenza di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante;
- d. Compatibilità con ogni altra norma edilizia vigente nella zona considerata.

Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola zootecnica, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà, previo accordo tra le parti) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

Per le costruzioni esistenti, con permesso di costruire, sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione:

- dalla manutenzione alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
- non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici;
- è ammesso in ampliamento dell'edificato esistente un possibile incremento una tantum di $S_{lp} \leq$ del 20% della S_{lp} esistente con esclusione dell'attività zootecnica e subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà. Sempre entro il limite del 20% della SLP sono ammesse nuove costruzioni, con le prescrizioni e limitazioni d'uso riportate nel precedente periodo, nelle immediate vicinanze dei fabbricati esistenti e comunque ad una distanza non superiore a 50 metri dall'edificato esistente.

Destinazione d'uso e modalità d'attuazione nelle zone E2b

All'interno di tale zona non è possibile la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, mentre per gli allevamenti esistenti risulta possibile effettuare gli ampliamenti previsti dall'art. 2.11.3 del Regolamento Locale d'Igiene e previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale.

Le attività agricole zootecniche esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano ed a condizione che vengano adeguate con:

- a. Soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi;
- b. Soluzioni migliorative per tutti gli aspetti igienico-sanitari e relativi all'inquinamento del territorio comprovata da adeguata documentazione tecnica;
- c. Assenza di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante;
- d. Compatibilità con ogni altra norma edilizia vigente nella zona considerata.

Per tali allevamenti esistenti può essere consentito un ampliamento di "una tantum" del peso animale insediato, nonché delle eventuali strutture edili strettamente necessarie per acconsentirne l'accasamento, secondo la seguente casistica:

- aumento non superiore al 35% del peso vivo esistente per bovini da latte;
- aumento non superiore al 20% per le restanti tipologie di allevamento.

Gli ampliamenti sono consentiti qualora si verifichino le condizioni previste alle precedenti lett. a), b), c), d) e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente dal punto di vista tecnico – economico ed igienico sanitario.

Inoltre per gli allevamenti esistenti, con analitica dimostrazione, sono consentiti gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati dell'azienda, senza aumento del peso vivo e del numero di animali allevati, strettamente necessari al miglioramento igienico-sanitario e del benessere animale.

Sempre per gli allevamenti esistenti risulta possibile effettuare riconversioni da un tipo di allevamento ad un altro, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale e solo per tipi di animali e stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli indicate al comma 2 dell'art. 2.11.2 del Regolamento Locale d'Igiene e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a), b), c) d), sopra riportate, fatto salvo per gli allevamenti suinicoli su lettiera permanente (solo magronaggio con peso medio max 70 kg.) e comunque ad una distanza non inferiore ai 300 metri dal limite esterno dei centri edificati.

ART. 32 ZONA E3: EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI AL FONDO AGRICOLO

Per gli edifici esistenti in ambito agricolo edificati antecedentemente alla L.R. 93/80, quindi edificati in assenza di vincolo di destinazione all'uso agricolo e di non edificazione sui terreni computati ai fini edificatori, non più adibiti agli usi agricoli da oltre 5 anni, siano essi specificati o meno negli elaborati grafici del presente piano, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle disposizioni normative sovralocali o dei successivi articoli si stabilisce:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per

la conduzione del fondo, dovranno essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;

- relativamente alle destinazioni d'uso, in questi edifici è ammessa la residenza (Gf1), le attività di deposito, magazzinaggio (Gf 2.2), le attività di artigianato di servizio (Gf 2.3), l'attività ricettiva di tipo alberghiero (Gf 3.0) e l'attività connessa alla ristorazione (Gf 4.2), senza necessità di sottoporre l'intervento edilizio a piano attuativo o permesso a costruire convenzionato, fino ad un massimo di 300 mq. di SLP oggetto della modifica di destinazione d'uso con o senza opere;
- 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 a filo dell'edificio esistente;
- le trasformazioni sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge;
- fermo restando la possibilità per il comune di localizzare in qualunque momento ed ai sensi di legge dei piani attuativi, qualora il recupero di un complesso agricolo comporti la realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa (piano di recupero).
- gli immobili esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- è ammesso l'incremento di volumetria, concesso una tantum in ragione del 20% rispetto al volume esistente alla data di adozione del presente Piano, è assentibile previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati e deve essere realizzato entro una distanza massima di 50 m. da uno dei fabbricati esistenti; l'incremento del 20% può essere utilizzato anche mediante più permessi di costruire, nei quali venga evidenziato il conteggio della volumetria in incremento.

Le aree poste in adiacenza al tracciato di progetto della viabilità autostradale TI.BRE vengono definite a destinazione agricola, ma con eventuale futura vocazione di trasformazione a destinazione diversa. La trasformazione di tali aree e quindi l'individuazione di un polo insediativo di tipo produttivo – commerciale di livello sovra comunale potrà essere valutata nella futura revisione del P.G.T. (Documento di Piano) in accordo con la Provincia di Mantova e con i Comuni Confinanti interessati con la sottoscrizione anche di un protocollo d'intesa.

Ai fini della dimostrazione del non utilizzo dell'immobile da oltre 5 anni il richiedente l'intervento edilizio dovrà presentare idonea documentazione, anche di natura fiscale, acclarante il mancato utilizzo all'uso agricolo, nonché idonea certificazione rilasciata dall'amministrazione provinciale – Settore Agricoltura.

ART. 33 ZONA 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;
 - 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:

- $UF = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $RC \leq 50 \%$
- $SP \geq 10\%$

- $H \leq 10,50$ m. con un massimo di tre 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. 34 ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

34.1 Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 1089/1939 – ex L. 431/1985)

Le parti del territorio assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. sono soggette al regime previsto della legge stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali.

Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi di particolare rilevanza ambientale e/o paesistica sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. Sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti le serre e altro tipo di copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

Anche se non esplicitamente citati, sono inoltre sottoposti alla tutela della citata legge tutti gli edifici che presentino interesse ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 s.m.i. di proprietà di Enti pubblici costruiti da almeno 70 anni.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, nelle unità edilizie di notevole valore storico artistico vigono quelle per l'ambito di appartenenza o, se diverse, quelle esistenti.

34.2 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.

34.3 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.

34.4 Zone con vincolo di in edificabilità – fasce di rispetto

Tali zone, con vincolo di in edificabilità, 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 e tombinamenti di fossi e canali;
- 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 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.

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

34.5 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.

34.6 Sistema della viabilità

VIABILITÀ ESISTENTE

Il Piano delle Regole individua la viabilità pubblica e privata esistente che dovrà oggetto di uso pubblico. 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.

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.

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.

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

Il territorio del Comune di Ceresara, secondo le indicazioni del P.T.R. è interessato dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello con individuazione di ambiti agricoli in cui sono presenti filari e siepi in discreto grado di conservazione ed è interessato, ai sensi del P.T.C.P. dalla Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello.

Con riferimento alla R.V.P. di secondo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come *"aree di protezione dei valori ambientali"* costituite dai *possibili corridoi verdi di connessione est-ovest delle valli fluviali fra loro e delle valli fluviali con gli ambiti delle reti verdi extraprovinciali, ovvero corridoi verdi secondari chiamati a svolgere un ruolo di connessione diffusa entro il territorio rurale e nei quali potenziare la presenza degli elementi verdi lineari e ripariali.*

Con riferimento alla R.V.P. di terzo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come *"aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli"* che richiedono una *gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio.*

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. 11– Vincoli ed elementi prescrittivi dei *"corridoio"* 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.C.P.

Il corridoio di R.E.C. individuato in cartografia considera quindi come riferimento i livelli di R.E.R. e R.V.P. che interessano Ceresara e per lo stesso ai sensi del P.T.C.P. si promuovono le seguenti azioni:

- tutela gli elementi vegetazionali isolati esistenti e la presenza di filari o piantate;
- 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 nelle aree limitrofe.

Al fine di rendere operative e tali azioni si dispone che per gli interventi ricadenti in zone interessate dal corridoio di R.E.C. debbano essere previste opere di mitigazione e/o compensazione ambientale orientate all'attuazione dei suddetti obiettivi di tutela e valorizzazione.

Le opere di mitigazione e/o compensazione ambientale dovranno essere valutate in sede di definizione dell'impatto paesistico dei progetti ai sensi dell'art. 6.4 delle presenti norme e con riferimento alla carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi allegata al Documento di Piano.

Oltre alla proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale, il Piano delle Regole sulla base delle indicazioni riportate nel Documento di Piano, segnala nella tav. 11– Vincoli ed elementi prescrittivi gli ambiti caratterizzati dalla presenza di rilevanti elementi vegetazionali (boschi, legnose agrarie e vegetazione naturale), per i quali deve esserne attivata la tutela e la conservazione. Come indicato per la R.E.C., ne consegue che gli eventuali interventi ricadenti in questi ambiti debbano prevedere opere di mitigazione e/o compensazione ambientale in relazione all'incidenza progettuale prevista e valutata ai sensi dell'art. 6.4 delle presenti norme.

ART. 35 IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE

35.1 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. 24/2004, modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008, e dalla D.G.R. 9590/2009 s.m.i.

Il provvedimento abilitativo viene rilasciato previa presentazione della documentazione prevista dalla L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008 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:

- RC = 20% SF
- DISTANZE DAI FABBRICATI = MINIMO 10 M.
- ARRETRAMENTO STRADALE = MINIMO 7,50 M.
- H = 5,00 M

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 m 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. 2 comma 1 della L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.

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. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008 e di cui alla D.G.R. 9590/2009 s.m.i.;

nonché ai seguenti indici urbanistici:

- RC = 20% SF

- DISTANZE DAI FABBRICATI = MINIMO 10 M.
- ARRETRAMENTO STRADALE = MINIMO 7,5 M.
- H = 5 M.

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 m. 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.

35.2 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. 36 NORME FINALI E TRANSITORIE

36.1 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.

ALLEGATI

P.L. 2 – indirizzi e prescrizioni per la ridefinizione del comparto di piano attuativo

Piano attuativo prevalentemente residenziale approvato e vigente ai sensi del P.R.G.C. Fatto salvo il progetto già approvato e convenzionato, viene definita la possibilità di ridefinizione del comparto secondo la perimetrazione proposta in cartografia del presente Piano e secondo i seguenti indirizzi e prescrizioni ed in funzione dello schema planimetrico allegato.

Il nuovo progetto di piano attuativo potrà essere presentato nei tempi e con le disposizioni di seguito indicate, con variante al piano attuativo vigente, ma in conformità al presente Piano delle Regole.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

Ridefinizione P.L. 2	
Superficie Territoriale (ST)	45.157 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,76 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	34.345 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	11.448 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	229 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	6.069 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	687 mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive (standard di qualità minimo) da reperire all'interno del comparto	7.126 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	30,00 %

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Presentazione del nuovo progetto con variante a quello vigente ma conforme al P.G.T. entro 6 mesi dall'entrata in vigore del P.G.T. In caso di non presentazione del nuovo progetto il piano attuativo potrà proseguire come da progetto convenzionato secondo i relativi impegni.
- Presentazione del nuovo progetto di piano attuativo con assetto plani volumetrico coerente e

conforme alla proposta planimetrica allegata.

- Cessione gratuita al Comune all'atto della sottoscrizione per atto pubblico della convenzione urbanistica, la quale dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano attuativo, almeno delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive previste nella tabella. La convenzione urbanistica stabilirà, ai sensi della vigente normativa, le modalità ed i tempi per la cessione delle restanti aree per attrezzature pubbliche.
- Possibilità di attuazione del nuovo progetto per stralci funzionali (sub-comparti) pur nella loro rispettiva funzionalità delle opere di urbanizzazione e pur nel rispetto di una progettazione iniziale di tutto il comparto.