



Comune di Castel d'Ario

Provincia di Mantova

P.d.R.

Piano di Governo del Territorio

- ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -

Data

GENNAIO
2010

PIANO DELLE REGOLE

Tav. n°

A

MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONI
NORMATIVA TECNICA

Scala



Comune di Castel d'Ario :

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Dott. Ing. Marzio Furini

.....

Progettisti :

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Gianluca Ferrari

Via G. Marangoni n° 7 - MANTOVA - tel. 0376/322148 - fax. 0376/0376320431

.....

STUDIO TECNICO

Geom. Francesco Rosa

Via Montanara Sud n° 14 - CAMPITELLO di MARCARIA MN - tel. 0376/967062

.....

PIANO DELLE REGOLE

(P.d.R.)

Normativa Tecnica

INDICE

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE.....	1
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 2 DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI.....	2
ART. 3 DEROGHE	3
ART. 4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	3
ART. 5 MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE	9
ART. 6 EDIFICABILITA'	11
ART. 7 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO	11
ART. 8 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	13
ART. 9 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE	19
ART. 10 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE –	23
STORICO – ARCHEOLOGICA	23
ART. 11 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITA'	25
TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI.....	30
DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	30
ART. 12 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE	30
RESIDENZIALE	30
ART. 13 ZONA “A” NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN ZONA AGRICOLA.....	30
ART. 14 ZONE “B” PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	36
ART. 15 ZONE “C”	39
ART. 16 ZONE “D”	42
ART. 17 ZONE “E” AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA	47
ART. 18 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE	51
ART. 19 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.....	54

ART. 20	AREE E FASCE DI RISPETTO	55
ART. 21	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO.....	57
ART. 22	EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA' DEL PIANO.....	57
ART. 23	TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO.....	58
ART. 24	IMMOBILI CONDONATI	58
ART. 25	BOX/MANUFATTI PREFABBRICATI	58

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. **Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**
2. Il Piano delle Regole:
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
 - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso l'utilizzo di appositi strumenti e studi di settore;
 - e. individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo

paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;

- h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. Per la particolare rilevanza territoriale complessiva dei vari ambiti di trasformazione riconosciuti dal P.G.T. come Zona “C2”, “D2” e Piani Integrati, nonché per l’esigenza di garantire il raggiungimento degli obiettivi e indirizzi di piano, contemplati dal Rapporto Ambientale quali: la promozione dello sviluppo sostenibile e controllo dello sviluppo urbano, valutazione ed orientamento delle azioni che comportano nuovo consumo di suolo ecc., è necessario subordinare a studio di coordinamento preliminare, i progetti degli ambiti di trasformazione con incarichi professionali che verranno assegnati dall’Amministrazione Comunale con spese a carico degli attuatori.

6. Indirizzi generali per i PIANI ATTUATIVI degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

Per tutti gli Ambiti di trasformazione sia quelli individuati dal D.d.P. che quelli preordinati dal P.R.G. si prevede una graduale definizione e perfezionamento dei contenuti progettuali e programmatici, attraverso la seguente progressione temporale:

- a. assegnazione agli operatori dell’onere di predisporre un pre-progetto di Coordinamento Preliminare delle trasformazioni territoriali;
- b. definizione di una proposta iniziale di Piano Attuativo;
- c. assunzione di una proposta definitiva di Piano Attuativo in analogia con la documentazione individuata per la programmazione integrata al P.d.R. (Allegato “A” e “B”);
- d. le opere di urbanizzazione, nonché i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi, saranno eseguiti direttamente dal proponente a propria cura e spese ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 11/09/2008 ed il D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006. I progetti dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni impartite dall’Amministrazione Comunale e dagli Enti preposti e saranno oggetto di specifico Permesso di Costruire. Per le procedure del bando di appalto il proponente privato dovrà attenersi alla disciplina dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e successivi atti e disposizioni integrative.

7. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI

I Documenti e le Tavole che configurano il P.d.R. sono costituiti da:

- DOCUMENTI -

TAV. A – NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE

TAV. B – LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEL
CENTRO STORICO – NUCLEI ANTICHI E PER GLI
EDIFICI DI PREGIO/VALORE IN ZONA AGRICOLA

TAV. C – NORMATIVA TECNICA DEL CENTRO STORICO

- ELABORATI GRAFICI -

TAV. 1 – TERRITORIO COMUNALE – MODALITA' D'INTERVENTO scala 1:5000

TAV. 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – MODALITA'
D'INTERVENTO scala 1: 500

TAV. 3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – MODALITA'
D'INTERVENTO scala 1:2000

Tutti gli elaborati relativi al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi, per le parti attinenti contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti Norme.

ART. 3 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano delle Regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
 - a. **St – Superficie territoriale**: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purchè asseverata ai

sensi di Legge.

- b. **Sf – Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purchè asseverata ai sensi di Legge.
- c. **Sc – Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max di 1,50 m., le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti almeno su due lati fino ad una profondità max di 3,00 m. e per una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore alla quota zero e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm. 30.
- d. **Slp – Superficie lorda di pavimento:** è utilizzata per la verifica dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria e per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq., delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
- 1) portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
 - 2) portici di uso privato aperti almeno su due lati, la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi 3,00 ml. e una percentuale massima del 25% della superficie coperta: le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;
 - 3) terrazze e balconi;
 - 4) logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di 1,50 ml.; nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiate interamente;
 - 5) superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 5% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche);
 - 6) spazi completamente o parzialmente interrati almeno su tre fronti rispetto alla quota zero realizzati entro il sedime del fabbricato principale purchè di altezza interna non superiore a 2,00 m.;
 - 7) spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli nei limiti di 1 mq. ogni 3,33 mq. di Slp dell'edificio;

- 8) sottotetti con soffitto inclinato o porzioni di essi con altezza media inferiore a ml. 1,80. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante;
 - 9) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio;
 - 10) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli spazi di distribuzione condominiali;
 - 11) superfici derivanti da scomputi volumetrici così come previsti alla successiva definizione di: $V - \text{VOLUME}$ (lettera m).
- e. **Ut – Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Ut = SIp/St$); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
 - f. **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto fra la SIp realizzabile e la Sf ($Uf = SIp/Sf$); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
 - g. **Cf e Ct – Rapporti massimi di copertura** rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
 - h. **SU1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria:** comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.
 - i. **SU2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.
 - l. **Qz – Quota zero:** è costituita dalla quota media dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, se esistenti, o il colmo stradale o la quota media dell'area circostante da determinarsi prima dell'intervento.
 - m. **V – Volume:** sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti è determinato dal prodotto delle superfici (SIp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (da intradosso ad intradosso di solaio) cui va aggiunta la cubatura costruita dalla quota del pavimento (+30 cm. dalla quota zero) all'intradosso del soprastante solaio.

Per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 26 del 20 aprile 1995 integrata dalla L.R. n. 33/2007:

- i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sul risparmio energetico e per migliorare la qualità sugli edifici.

Al fine di definire l'ambito di applicazione della suddetta norma, si ritiene necessario evidenziare quanto segue:

- 1) la possibilità di scomputo introdotta dall'art. 12 della L.R. 33/2007 si applica dal 01/01/2008 ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di variante del precedente titolo abilitativi, purchè questo sia ancora efficace; ne deriva che, anche qualora un intervento non rientri nell'obbligo di rispettare le prescrizioni della D.G.R. 5018/2007, perché il relativo procedimento è stato avviato prima del 01/01/2008 (data che coincide anche con l'entrata in vigore dei limiti di prestazione energetica previsti dalla deliberazione citata), se l'avente titolo vuole avvalersi dello scomputo previsto dall'art. 2, comma 1 ter, della L.R. 26/1995 deve chiedere una variante in corso d'opera, evidenziando i limiti di prestazione energetica conseguiti;
- 2) qualora il progetto preveda prestazioni energetiche corrispondenti ai requisiti previsti dall'art. 2 comma 1 ter della L.R. 26/1995 pur senza usufruire dei relativi "benefici", sia perché presentato prima del 01/01/2008 sia per scelta del proprietario, la successiva volontà di avvalersi dei suddetti benefici presuppone la modifica del progetto presentato tramite la presentazione di una variante in corso d'opera, possibilità che, ovviamente, è preclusa qualora sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori;
- 3) la determinazione degli abitanti insediabili e, conseguentemente, delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in base al Piano dei Servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005 o, in sua assenza, alle previsioni del D.M. 1444/1968 e s.m.i., è basata, di norma, sulla superficie lorda di piano o sul volume lordo. Pertanto, la possibilità di scomputo prevista dall'art. 12 della L.R. 33/2007 implica che la superficie e la volumetria di riferimento su cui calcolare gli abitanti insediabili nell'edificio nuovo o ristrutturato, sia calcolata al netto dei muri perimetrali e dei solai che costituiscono l'involucro esterno;
- 4) lo scomputo della superficie lorda di pavimento e dei volumi si riflette sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, essendo questi determinati, sia per gli edifici residenziali sia per gli edifici industriali, artigianali, commerciali,

turistici, ecc. sulla base di misure lorde (art. 44 commi 5 e 6 della L.R. 12/95). Diversamente, lo scomputo dell'involucro esterno previsto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 non incide sulla determinazione del contributo sul costo di costruzione, essendo questo basato, di norma, sulla superficie utile (D.M. 10/05/1977);

- 5) lo scomputo introdotto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 costituisce una misura premiale da calcolare facendo riferimento puntuale al dettato della norma stessa, senza presupporre un parallelismo con la metodologia di calcolo prevista dalla D.G.R. 5018/2007 e s.m.i. Ne deriva che lo scomputo in questione si applica ai "muri perimetrali" nonché ai solai che costituiscono "l'involucro esterno" e, pertanto, occorre fare riferimento alla parte di costruzione che confina con l'esterno o con un altro edificio, restando escluse le parti che confinano con il vano scala o altri locali non riscaldati dello stesso edificio, in quanto delimitano l'unità immobiliare, non la "costruzione";
- 6) per calcolare lo scomputo relativo agli edifici esistenti, occorre tener presente che l'art. 2, comma 3 della L.R. 26/1995 non è stato modificato dall'art. 12 della L.R. 33/2007 e, pertanto, le sue previsioni restano tutt'ora valide, fermo restando che lo spessore aggiunto ai muri perimetrali e ai solai non deve essere considerato come incremento volumetrico e, quindi, non riduce le eventuali possibilità di ampliamento dell'edificio. Diverso è il caso degli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione, in quanto la volumetria del nuovo edificio potrà essere calcolata al netto dello spessore dei muri perimetrali e dai solai che costituiscono l'involucro esterno;
- 7) in relazione agli adempimenti e ai requisiti necessari per certificare la riduzione stabilita, si ricorda che la D.G.R. 5018/2007 fa riferimento a due ipotesi:
 - edificio di nuova costruzione, per il quale occorre rispettare il limite di fabbisogno di energia primaria;
 - intervento parziale, per il quale occorre rispettare i limiti di trasmittanza relativi alla componente edilizia oggetto di intervento.

Nel primo caso, il rispetto dei limiti regionali è verificato, in fase di presentazione del progetto, mediante la relazione prevista dall'art. 28 della L. 10/91, redatta secondo lo schema allegato alla D.G.R. 5018/2007 e successive modifiche (punto 9.2. della D.G.R. citata). La prestazione energetica indicata può subire variazioni in relazione alle modifiche apportate al progetto (modifiche che dovranno essere oggetto di una specifica variante approvata dal Comune). In ogni caso, al termine dei lavori dovrà essere consegnata la certificazione energetica, sottoscritta dal certificatore accreditato, e ciò consentirà di verificare se l'edificio corrisponde all'ultimo progetto approvato dal Comune. Pertanto, l'ammissibilità dei benefici previsti dall'art. 2, comma 1 ter della L.R. 26/1995 così come di altri benefici riconosciuti dal Comune per effetto delle proprie norme regolamentari; dovrà essere verificata e confermata anche a fine lavori. In caso di discordanza tra il

fabbisogno energetico dichiarato nella relazione ex-art. 28 L. 10/91 e quello successivamente certificato, il Comune dovrà provvedere a revocare i benefici concessi e, ove ricorrano i presupposti, a sanzionare l'abuso edilizio verificatosi. In caso di interventi parziali, soggetti al rispetto dei soli limiti di trasmittanza termica, il Progettista dovrà comunque dimostrare, mediante una relazione tecnica corredata da certificazioni relative ai materiali utilizzati, le prestazioni energetiche della componente costruttiva su cui si interviene. Anche in questo caso, la dichiarazione di fine lavori, sottoscritta dal Progettista/Direttore dei Lavori, dovrà dar conto della conformità delle opere al progetto e del conseguente rispetto dei limiti di trasmittanza previsti;

- 8) la relazione di cui comma 4 dell'art. 2 della L.R. 26/1995 comprende la relazione tecnica di cui al punto precedente (punto 7, ultimo capoverso), mentre nel caso di un intervento edilizio soggetto alla certificazione, tale relazione è sostituita dalla relazione ex-art. 28 della L. 10/91 (redatta come da allegato B alla D.G.R. 5018 e s.m.i.).

9) disciplina dell'incentivazione urbanistica

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11, 5° comma, della L.R. 12/2005, si ritiene di orientare la disciplina verso due distinte fattispecie:

- quelle degli interventi di riqualificazione urbana mediante permesso di costruire convenzionato o pianificazione attuativa (PR o P.I.I);
 - quelle degli interventi di nuova costruzione sottoposti a pianificazione attuativa.
- Nel caso di interventi di riqualificazione urbana sono previsti due possibili parametri di incentivazione non superiori al 5% della volumetria ammessa in deroga al parametro della zona interessata:
- nel caso si negozino rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati;
 - qualora si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore o aggiuntiva a quanto già previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale.

Nel caso invece di interventi di nuova costruzione, sottoposti a pianificazione attuativa, è applicabile il solo parametro non superiore all'8% nel caso si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore ed aggiuntiva a quanto previsto dalla normativa nazionale, regionale, provinciale e la contestuale dimostrazione, stabilita in convenzione, di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi.

Gli incentivi urbanistici possono essere riconosciuti solo con la piena e contestuale dimostrazione in convenzione, di ambedue i requisiti, sia quello progettuale finalizzato al risparmio energetico che quello relativo ai benefici pubblici aggiuntivi.

- n. **H – Altezza massima**: è la misura intercorrente tra la quota zero (Qz) e:
- 1) nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta maggiore a 2,40 ml.);
 - 2) nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura;
 - 3) sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare un sedime della larghezza massima di 5 ml. misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di 0,50 ml.
- o. **Dss.Dsc.Dsp. – Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp)**: sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 5.
- p. **Af – Area filtrante**: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.
- q. **Pn – Indice di piantumazione di aree scoperte**: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- r. **Parcheggi Privati**: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 6. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

ART. 5 MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera d.

2. Si misurano sempre a raggio nel punto di intersezione più vicino: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc sulla normale alla linea di confine nella proiezione orizzontale; Dsp nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli.
3. Sono consentite distanze Dss minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, comunque mai inferiori di 3 ml., in caso di sopralzo e ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente.
4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. L'Amministrazione Comunale può derogare con impegno registrato alla rimozione in caso di necessità.
7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dal Codice Civile.
8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di 2 ml.), nel rispetto delle altezze d'ambito.
9. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative

nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

- 10.** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

ART. 5/A DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

ART. 6 EDIFICABILITA'

- 1.** L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
 - a.** i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - b.** i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
- 2.** In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
- 3.** L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 7 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

- 1.** Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla Legge n.

122/98, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Residenza 1 mq. ogni 3,3 mq. di Slp (1 mq. ogni 10 mc. di V)
- Attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti-letto
- Attività per la ristorazione 1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq. di Slp
- Attività direzionali e commerciali, banche 1 posto auto ogni 20 mq. di Slp
- Attività industriali e artigianali 1 mq. ogni 50 mq. di Slp

2. Nei complessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista.
3. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di 12,50 mq., risultante dalle dimensioni minime di m. 5x2,50.
4. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE

ART. 8 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
 - a. per tutti gli edifici che vengono adibiti a sede di esercizi commerciali ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq.;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico-ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
3. Per il soddisfacimento dei parcheggi di cui ai precedenti punti dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuita alla precedente destinazione.
4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. **R – RESIDENZIALE** (settore abitativo)
R₁ – Abitazioni
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
 - sottotetti accessibili
 - tavernette
 - cantinole
 - scale e locali comuni**R₂ – Attrezzature al servizio delle abitazioni**
Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. A – AGRICOLA (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

A₁ – Stalle

Per le stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale.

A₂ – Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

A₃ – Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A₄ – Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A₅ – Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A₆ – Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali normate da specifica legislazione regionale.

c. P – PRODUTTIVA (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P₁ – Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P₂ – Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

P_{2.1} – Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati.

P_{2.2} – Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di servizi necessari a altre

funzioni ma soprattutto connessi alla cura della persona e dei beni di uso personale, nonché alla manutenzione della casa e degli edifici produttivi.

P₃ – Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. T – TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA (settore terziario)

T₁ – Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T₂ – Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale ogni attività connessa alla vendita di merci o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

T₃ – Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentari al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq. oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T₄ – Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1500 mq.

T₅ – Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

T₆ – Centro commerciale

S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

T₇ – Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini depositi nei settori alimentari ed extra-alimentari, con relativi

spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

T₈ – Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T₉ – Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T₁₀ – Esercizi pubblici

S'intendono gli spazi destinati al ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto di magazzino e gli spazi tecnici.

T₁₁ – Esercizi di centri e servizi di telefonia in sede fissa.

e. IP – INTERESSE PUBBLICO

IP₁ – Terziario specialistico e dei servizi

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

IP₂ – Attrezzature per l'istruzione

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

IP₃ – Attrezzature per lo spettacolo

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

IP₄ – Attrezzature culturali

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

IP₅ – Attrezzature sociali e assistenziali

E' l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

IP₆ – Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

IP₇ – Attrezzature d'interesse comune e civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

IP₈ – Attrezzature per il verde

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

IP₉ – Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP₁₀ – Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP₁₁ – Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi

urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. Destinazione principale: **R – Residenziale**

Destinazioni complementari/compatibili:

P_{2.2} – Artigianato di servizio, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** – Commercio in esercizi di vicinato, **T₈** – Turistico-ricettivo, **T₁₀** – Esercizi pubblici, **IP** – Interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti **b**, **c**, **d**, **e**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: **P – Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% della SIp complessiva con il limite di 300 mq., **T₁** – Direzionale Uffici e studi professionali, **T₂** – Complessi terziari e direzionali, **T₃** – Commercio in esercizi di vicinato, **T₄** – Commercio in medie strutture, **T₆** – Centro commerciale, **T₇** – Commercio all'ingrosso.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto **a** ed ai successivi punti **c**, **d**, **e**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: **T – Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% dell'SIp complessiva con il limite di 300 mq., **P₂** – Artigianale, **IP** – Interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a** e **b** ed ai successivi punti **d** ed **e** ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: **A – Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a**, **b**, **c** ed al successivo punto **e** ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: IP – Interesse pubblico

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni di servizio.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti **a**, **b**, **c**, **d**, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 9 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

- a.** Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.
- b.** Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c.** La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SIp per la quota di superficie non superiore a mq. 2500 e nella misura di 1/4 della SIp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
- d.** L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
- e.** Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizio di vicinato	ESV	Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq.
Medie strutture di vendita di prossimità	MSV	Superficie di vendita da 151 a 400 mq.
Medie strutture di vendita di rilevanza locale	MVL	Superficie di vendita da 401 a 1500 mq.
Grande struttura di vendita	GSV	Superficie di vendita maggiore di 1500 mq.
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

- f.** Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2. Correlazione dei procedimenti

- a.** Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

- b.** Apertura di un esercizio di vicinato

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

- c.** Apertura di una media struttura di vendita

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex-art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

- d.** Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- e.** Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.
L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.
Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
- f.** La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

- a.** Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (ESV), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b.** In tutto il Territorio Comunale, ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MSV) con tipologia non alimentare.
- c.** All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia non alimentare.
- d.** Non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (GSV) maggiori di 1500 mq.
- e.** Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale nel rispetto delle superfici di vendita di cui al punto "c" dell'art. 9.
- f.** L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (ESV) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standards a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.
- g.** Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si

intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

- a.** In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
- b.** Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- c.** Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che ivi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).

a. Medie strutture di vendita (MSV e MVL)

Lo standard minimo è pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.

- b.** Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

- c. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

ART. 10 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – STORICO – ARCHEOLOGICA

1. La valutazione ambientale dei progetti

- a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla D.G.R. 15 marzo 2006 n. 8/2121.
- b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.
Al fine della determinazione complessiva della compatibilità paesistica si dovrà fare riferimento anche alla Tav. N. 3 della V.A.S.

2. La tutela e lo sviluppo del verde

- a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenza a verde, purchè nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.
Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.
Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.
- b. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di

prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 150 mq. di St
- Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 150 mq. di St

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi ed elementi isolati in rapporto ai fabbricati ed alle angolazioni di visuale.

- c. Al fine di favorire attività che possono contribuire al mantenimento di aree a verde ed alla salvaguardia dell'ambiente naturale, è consentita l'installazione di manufatti leggeri (depositi e simili) a servizio del fondo pertinenziale di abitazioni esistenti, nei limiti di uno per proprietà immobiliare.

Detti manufatti dovranno essere realizzati come disciplinato dall'art. 25.

3. Sensibilità paesaggistica del territorio

La lettura d'insieme del territorio effettuata per la redazione della tavola paesistica e relazione, al quale si rimanda per un discorso più approfondito, ha consentito di attribuire come sintesi finale, una specifica classe di sensibilità paesistica a tutto il territorio.

Il grado di sensibilità attribuito, pur tenendo conto dei valori distintivi dei paesaggi analizzati e delle relative componenti che li sostanziano e li costituiscono, è stato applicato al territorio, in modo trasversale rispetto ai perimetri assegnati alle strutture del paesaggio.

Le Classi di sensibilità assegnate al territorio con riferimento alla V.A.S. Tav. 3 e al D.d.P. Tav. 4.2 sono:

Classe 1 *Sensibilità paesistica bassa*

L'intero tessuto urbano consolidato e quello artigianale –commerciale.

Classe 2 *Sensibilità paesistica media*

Tutto l'ambito di paesaggio agricolo individuato destinato ad attività produttiva è privo di una forte identità e qualità paesistico ambientale, poiché non sono riconoscibili specifici orizzonti di alto valore boscale, ma si configura con carattere e visibilità omogenea nell'immagine agricola tipica della pianura mantovana.

Classe 3 *Sensibilità paesistica alta*

Il territorio coincidente con il perimetro delle zone umide, di pioppeto o di boschi marginali, ancora riconoscibile con elementi e caratteristiche di qualità, anche di biodiversità, e meritevole di particolare cura ed attenzione rivolta alla conservazione paesistica vedutistica.

Tale territorio è principalmente sviluppato ed attestato lungo il corso del fiume "Tione" e del condotto "Fossaldino – De Morta".

Classe 4 *Sensibilità paesistica molto alta*

Sistema di biodiversità delle RISAIE.

Suoli e sistema di coltura delle RISAIE.

Tali aree possono essere individuate con un ulteriore marcato

riconoscimento di pregio e di potenziale ricchezza di biodiversità, legata ai fenomeni della coltivazione agraria del riso, che presuppone una ciclica variazione ed alternanza delle condizioni di uso del suolo, tale da comportare modifiche nella percezione del paesaggio, di attrattiva della avifauna e di conservazione di uno specifico habitat.

4. Interesse archeologico del territorio

L'intero territorio comunale, comprendente il "Centro Storico", riveste un indiscutibile interesse archeologico con siti diffusi all'interno delle varie classi di sensibilità paesistica. Nelle varie zone, attraverso il presente P.d.R., ogni intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti movimenti di terra, scavi o modifica alla attuale condizione dei suoli (fossi, canali, strade di campagna, servizi a rete in sottosuolo, ecc.) dovrà essere comunicato alla locale Soprintendenza Archeologica per l'ottenimento del relativo Nulla-Osta ai lavori.

ART. 11 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITÀ'

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

AREE RICADENTI IN SECONDA CLASSE DI FATTIBILITÀ

Il territorio ricadente in questa classe presenta delle ridotte condizioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni; gran parte del territorio comunale ricade in questa classe.

A causa delle limitazioni riscontrate, si dovranno realizzare approfondimenti di carattere geologico-geotecnico o idrogeologico come di seguito riportato.

In fase di progettazione definitiva, sia di opere pubbliche sia private, andranno approfondite le conoscenze, idrogeologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, con indagini geognostiche puntuali (sondaggi diretti, prove penetrometriche, analisi di laboratorio) al fine di verificare:

- ❑ l'ottimale quota di imposta delle fondazioni;
- ❑ la definizione esatta dei cedimenti assoluti e differenziali;
- ❑ la scelta del carico unitario ammissibile da assegnare al terreno;
- ❑ la profondità della falda, in quanto in alcune aree viene intercettata alla profondità di - 1 m, mentre in altre a -2.5 m dal p.c.; pertanto, si rende necessario, per la realizzazione di nuove strutture, la verifica della massima escursione della falda.

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

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

Data la pericolosità sismica locale, l'intero territorio comunale individuato con la lettera Z4a, è da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22.12.05, **per le aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti**, come indicato dal d.d.u.o. del 21 novembre 2003 n° 19904. Tale approfondimento dovrà verificare il fattore di amplificazione (Fa), qualora tale valore calcolato sia maggiore del valore soglia comunale si dovrà procedere al 3° livello di approfondimento, se invece rimane sotto soglia dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14 gennaio 2008.

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

AREE RICADENTI IN TERZA CLASSE DI FATTIBILITÀ

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. In questa classe ricadono le aree con presenza di depositi sabbiosi ed una vulnerabilità idrogeologica alta.

In questa area ogni nuova struttura dovrà essere accompagnata da uno studio geologico che verifichi la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica dell'area. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio *per poter procedere o meno all'edificazione*. In queste aree si sconsiglia la realizzazione di strutture con locali interrati. Inoltre, in queste aree sono vietate:

- ❑ lo stoccaggio di materiale potenzialmente inquinante il suolo e la falda;
- ❑ gli insediamenti produttivi che in qualsiasi modo possano influire negativamente sui caratteri della falda e del suolo, mediante lo stoccaggio di materiale pericoloso;
- ❑ l'accumulo stabile di letame sul terreno senza alcuna protezione.

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

Tali aree sono soggette, in fase di progettazione definitiva, così come previsto dalla normativa vigente, all'applicazione del D.M. 14 gennaio 2008.

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

Anche le aree ricadenti in terza classe di fattibilità sono da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22.12.05, **per i soli siti che saranno interessati dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti**, come indicato dal d.d.u.o. del 21 novembre 2003 n° 19904. Tale approfondimento dovrà verificare il fattore di amplificazione (Fa), qualora tale valore calcolato sia maggiore del valore soglia comunale si dovrà procedere al 3° livello di approfondimento, se invece rimane sotto soglia dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D. M. 14.09.2005 e D.M. 14 gennaio 2008.

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

AREE RICADENTI IN QUARTA CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

In questa classe rientrano le seguenti aree:

Fascia di rispetto di 10 m per i canali principali (R.D. n° 523 del 1904).

Fascia di rispetto di 4 – 10 m per i canali di bonifica, varia in funzione della grandezza del corso d'acqua, (L. n° 368 del 1904).

Nella carta di fattibilità geologica vengono riportati solo i corsi d'acqua principali e quelli di competenza Consorziale (Fossa di Pozzolo), mentre per quanto riguarda la rete idrica minore,

il Comune, così come richiesto dalla normativa vigente, si dovrà dotare del regolamento di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. n° 7/13950 del 01.08.2003.

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

1. Prescrizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e regolamentazione dello scarico di acque piovane

Per un ottimale coordinamento delle varie attività conseguenti alle trasformazioni e agli usi territoriali si riepilogano le prevalenti normative vigenti contenenti anche i criteri per il dimensionamento dei collettori di scarico delle acque piovane.

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Per la costruzione di edifici è previsto l'arretramento di m. 10,00 dal ciglio o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua di competenza del Consorzio, dovendo lasciare libero il transito per gli interventi di manutenzione. Al riguardo il Consorzio può valutare di volta in volta la possibilità di concedere deroga per l'edificazione sino alla distanza di m. 5,00.

D.Lgs. 152/2006

E' vietata la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità (art. 115).

D.G. Regione Lombardia 7/7868 del 25/01/2002 e s.m.i.

I limiti di accettabilità per scarichi in corsi d'acqua sono i seguenti:

- 20 l/sec. per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali;
- 40 l/sec. per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 3

Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie.

Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 4

Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne.

SCARICO ACQUE PIOVANE

Per quanto attiene gli scarichi delle acque piovane nei corpi idrici superficiali, ivi compresi gli scarichi di altra natura che vengano convogliati come acque bianche, i comparti relativi agli ambiti di trasformazione devono prevedere sistemi di modulazione delle portate in modo da rispettare i criteri indicati dalla Regione Lombardia.

In base ai dati storici di pioggia della zona di Mantova, i parametri di calcolo da

considerare restano così definiti:

- portata dello scarico finale	l/sec.ha	20
- durata della pioggia	ore	1
- tempo di ritorno	anni	10
- coefficiente udometrico	l/sec.ha	100

L'acqua eccedente la portata direttamente scaricabile in corpi idrici superficiali, che deve essere verificata dal Consorzio caso per caso in funzione delle caratteristiche del corpo recettore, va raccolta in vasche di laminazione od in aree appositamente attrezzate ad esondazione controllata, da individuare nell'ambito delle superfici da destinare a verde all'interno del comparto od anche esterne, ma funzionalmente connesse allo stesso.

Per il calcolo della portata scaricabile in corpi idrici superficiali e per il dimensionamento delle vasche di laminazione è stato predisposto uno schema costruttivo ed un foglio di calcolo in formato "excel" che può essere richiesto al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo all'indirizzo e-mail: info@fossadipozzolo.it.

Nei casi di scarsa permeabilità del terreno, potrà essere prevista una pompa di svuotamento della vasca di laminazione che utilizzi a fine pioggia lo stesso tubo di scarico, così che sia sempre rispettato il parametro di deflusso prefissato.

Tutte le nuove lottizzazioni che recapitano acque piovane in corpo idrico superficiale devono uniformarsi alle sopraindicate prescrizioni secondo le modalità che saranno concordate con il Consorzio.

I progetti di lottizzazione dovranno sempre ottenere il preventivo nulla osta idraulico del Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo e dovranno contenere l'analisi di tutti gli scarichi delle acque piovane relativi all'intera superficie d'intervento.

TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 12 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 13 - 15 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale e si strutturano in continuità con l'impianto urbanistico già determinato dagli strumenti precedenti. Le presenti Norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni previste nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione contenuta nella normativa del Documento di Piano.
 - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
 - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

ART. 13 ZONA "A" NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN ZONA AGRICOLA

Individua prevalentemente il vecchio nucleo abitato del capoluogo, per la maggior parte individuato nelle vecchie mappe del Catasto Teresiano e Lombardo-Veneto derivate dal P.R.G. vigente e riconducibili al Piano particolareggiato vigente che viene integralmente recepito quale struttura fondamentale, sia normativa (Tavv. B – C) che di individuazione cartografica (Tav. 2), dal presente Piano delle Regole (P.d.R.) e che trova efficacia applicativa per ogni intervento nel nucleo antico.

Il nucleo urbano, pur ripetendo abbastanza fedelmente l'originario tessuto urbano, ha risentito nel corso dei secoli, di numerosi interventi che hanno, in parte, modificato il patrimonio edilizio.

Gli edifici sono disposti a ridosso di Piazza G. Garibaldi e vie adiacenti.

All'esterno del perimetro del centro storico trovano applicazione le regole connesse alla individuazione di quattro categorie/gruppi di edifici:

- | | |
|---|------------------------|
| a) Edifici di interesse storico: | grado di protezione 1; |
| b) Edifici di pregio architettonico: | grado di protezione 2; |
| c) Edifici di pregio e valore in Zona agricola: | grado di protezione 2; |
| d) Edifici di minore importanza: | grado di protezione 3; |

I gruppi di edifici sono concentrati nel centro storico, nel tessuto urbano consolidato e nella globalità delle Zone agricole e sono stati individuati nelle Tavv. 1 – 2 – 3 del P.d.R.

Edifici gruppo “a”: grado 1 di protezione): edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 e che sono sottoposti alla procedura abilitativa contemplata nel D.Lgs. 42/2004 stesso: individuati con la campitura ▲.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il restauro delle strutture portanti orizzontali, e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;
- b) il ripristino dell'impianto funzionale ed organizzativo originale;
- c) la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, parchi, giardini, ecc.);
- d) la ricostruzione di parti delle strutture potrà essere eseguita nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, rispettando i seguenti elementi:
 - tetto con ripristino del manto di copertura in coppi;
 - scale, nel rispetto sia dell'ubicazione che della funzionalità;
 - solai in legno ed a volto dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione che l'impiego di materiali estranei alla tecnica dell'epoca sia accuratamente occultato od armonizzato con l'originale struttura;
- e) in caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originario che non ne abbia ripreso l'andamento filologico;
- f) potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) solo nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.
Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata secondo le prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene;
- g) deve essere mantenuta l'altezza originaria dei locali già utilizzati anche in contrasto con il Regolamento d'Igiene;
- h) finestre, portoni, cornici di gronda, balconi e lesene, dovranno mantenere forma ed ubicazione originaria; sulle facciate interne, comunque non visibili dalla pubblica via e da altri spazi aperti al pubblico, potranno essere create nuove aperture; per la realizzazione delle opere di cui al punto f) precedente sempre che vengano armonizzate con le caratteristiche architettoniche preesistenti;
- i) sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, contorni in marmo alle finestre

anche se finalizzati al sostegno degli scuri, avvolgibili, controvetri e quanto altro possa disturbare la armonia delle linee architettoniche originarie;

- l)** strutture esterne in ferro (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere semplicemente verniciate, ma opportunamente trattate per garantirne il colore originale e dotarle di un'ottima protezione nel tempo. Potranno essere usate vernici trasparenti a maggiore protezione dopo il trattamento di cui sopra; eventuali parti di nuova costruzione, in quanto mancanti od eccessivamente ammalorate, dovranno essere trattate con la medesima tecnica;
- m)** canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale;
- n)** sulle facciate è tassativamente vietato applicare insegne pubblicitarie e manifesti;
- o)** le aree di pertinenza attribuite agli edifici individuano parchi o superfici alberate a servizio dell'edificio e sono di norma inedificabili.

Gli edifici non vincolati compresi nelle aree di pertinenza dovranno rispettare la normativa di quelli di cui al successivo gruppo b). Tutto quanto ha carattere di superfetazione, dovrà essere demolito, inclusi i piccoli fabbricati individuabili come pertinenze.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.). Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art. 46, comma "a" della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche,

insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Edifici gruppo "b": grado 2 di protezione: nelle Tavv. n. 1-2 e 3 sono individuati con apposita campitura  gli edifici caratterizzati da pregio architettonico o da valore ambientale.

Ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina edilizia o dell'immagine architettonica nelle sue caratteristiche planivolumetriche originarie e, nel tempo, consentire il recupero estetico caratteristico di questi fabbricati oggi compromesso dall'uso indiscriminato di tapparelle, dall'apertura di vetrine non armonicamente inserite nelle facciate, da controvetri, da contorni di marmo alle finestre, da serramenti in alluminio anodizzato od in stile inglese, da zoccolature in marmo od in ceramica, ecc.

Gli interventi edilizi ammessi sono gli stessi consentiti per gli edifici del gruppo c) con il solo obbligo di mantenere inalterate le facciate in altezza, numero dei piani, tipologia delle cornici di gronda, numero e tipo di apertura, fatta salva la facoltà di ripristino delle preesistenze.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.) compatibili con la residenza. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti Normative;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da

intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Edifici gruppo “c”: grado 2 di protezione (ex art. 28.1 del PRG): sono gli edifici di pregio e valore ubicati in Zona agricola ed individuati nella Tav. 1 del P.d.R. con la campitura . Gli interventi compatibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, potranno ammettere adeguamenti funzionali atti a migliorare i problemi abitativi tipici delle vecchie costruzioni; infatti:

- a) sono ammessi gli interventi di cui ai commi a – b – c – d dell'art. 27 L.R. 12/2005;
- b) eliminazione degli elementi estranei all'edificio se prospicienti o visibili dalla pubblica via o spazi aperti al pubblico;
- c) i locali destinati ad abitazione potranno avere una altezza minima media di ml. 2,55 e ml. 2,70 se destinati ad attività commerciali. È consentita comunque la sopraelevazione per raggiungere le altezze minime indicate nel Regolamento d'Igiene:
 - ml. 2,70 per residenza e ml. 3,00 per attività commerciali.In questo caso ovviamente è ammesso anche lo slittamento verticale delle finestre, purchè ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle facciate;
- d) il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi);
- e) la distribuzione interna potrà essere modificata anche con l'inserimento di vani ascensore e con lo spostamento o la modifica dei vani scala;
- f) è ammesso un aumento del volume esistente pari al 10%. L'incremento sarà concedibile una sola volta e l'utilizzo dovrà essere registrato con Atto notarile da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Di norma, gli edifici individuati dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria; se ciò non fosse possibile (ex stalle, barchesse, ecc.) è consentito il cambio di destinazione nella gamma delle attività previste per la Zona “A”, a condizione che l'edificio o gli edifici siano assoggettati a Piano di Recupero o a Piano Integrato di Intervento.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.). Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere degli esperti ambientali della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti Normative e rapportati alla funzione in progetto;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale.

Il rapporto tra l'organismo commerciale e le funzioni di progetto, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano, dovrà essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Nelle corti è ammesso:

- il riuso a fine residenziale degli edifici originariamente destinati alla residenza;
- il riuso a fini residenziali o per le funzioni ammesse all'art. 8.5a alla voce "Normativa Settoriale" degli edifici originariamente destinati all'attività agricola (stalle, barchesse, depositi, magazzini ecc.).

Edifici gruppo "d": grado 3 di protezione: gli edifici del gruppo d), contraddistinti con la campitura $\triangle$ sono individuati come edifici di minore importanza con qualità architettoniche specifiche, rientrano per normativa nel gruppo c), con la sola eccezione che è ammesso un aumento del volume esistente pari al 20% al fine di incentivare l'eventuale recupero o riqualificazione.

Nel caso di strutture estremamente fatiscenti, da documentare con relazione asseverata da un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, previo verifica con sopralluogo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso siano ammesse demolizioni e ricostruzioni sarà possibile l'accorpamento dei volumi esistenti entro l'ambito d'intervento a prescindere dall'originaria destinazione.

Di norma, gli edifici individuati dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria; se ciò non fosse possibile (ex stalle, barchesse, ecc.) è consentito il cambio di destinazione con le attività previste per la Zona "A", a condizione che l'edificio o gli edifici siano assoggettati a Piano di Recupero o a Piano Integrato di Intervento o, a discrezione, per interventi minimali, tramite, Permesso di Costruire convenzionato.

Sono ammesse costruzioni a filo strada se in allineamento con gli edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza e/o confine nei limiti previsti dal Codice Civile diversamente dovrà essere mantenuta una distanza dai confini pari a ml. 5,00.

Tra edifici con pareti finestrate prospettanti, la distanza minima consentita è di ml. 10,00.

NORME GENERALI VALIDE PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA "A"

E' una zona a specifica destinazione residenziale ma sono consentite anche le destinazioni disciplinate all'art. 8.5a.

Per tutti i gruppi di edifici le caratteristiche delle finiture esterne quali serramenti, zoccolature, manti di copertura, ringhiere, inferriate, comignoli, abbaini, canali di gronda, sia nella forma che nei materiali, ecc. dovranno essere conformi alle indicazioni di cui all'allegato Documento "B" del P.d.R. "Linee Guida per gli interventi edilizi nel centro storico e per gli edifici di pregio e valore in Zona agricola".

Giardini, orti e parchi privati dovranno essere tenuti decorosamente con il tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto, pioppi inclusi e di accumulo di materiali di rifiuto.

Gli alberi morti potranno essere abbattuti e saranno sostituiti con altri della stessa essenza; l'abbattimento è comunque soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 10 precedente.

Nei lotti liberi all'interno delle Zone "A", la densità fondiaria per le nuove costruzioni da sottoporre a Piano Attuativo non dovrà superare il valore di 0,70 mq./mq.; inoltre l'altezza massima di ogni nuova costruzione non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

ART. 14 ZONE "B" PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE

Individuano le zone già edificate in prossimità del nucleo abitato di più antica origine, vecchie corti coloniche ormai circondate da aree di tipo residenziale e le lottizzazioni attuate in passato, unitamente ad alcune aree inedificate di logico completamento.

Sono zone a specifica destinazione residenziale, ma sono consentite anche le destinazioni disciplinate all'art. 8.5a con l'aggiunta della sola destinazione T₁₁ e per il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita inferiori ai 400 mq. (MSV), centro commerciale nei limiti dei 400 mq. (C.COM.).

L'esercizio delle attività di cessione di servizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali

e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a)** allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto pubblico;
- b)** allacciamento degli scarichi alla fognatura comunale;
- c)** sistemi di ventilazione naturali e sistemi di areazione artificiale conformi alle Norme UNI per la destinazione d'uso degli ambienti commerciali;
- d)** illuminazione naturale conforme ai requisiti dei regolanti locali di igiene per l'attività terziaria e illuminazione artificiale conforme ai requisiti minimi generali delle specifiche Norme UNI;
- e)** un servizio igienico in uso esclusivo al personale dipendente e uno destinato agli utenti dell'esercizio di telefonia;
- f)** rispetto della normativa in materia di barriere architettoniche e presenza di una postazione telefonica effettivamente fruibile dai disabili;
- g)** le cabine telefoniche e/o postazioni devono essere dislocate in modo da garantire un percorso di esodo libero da qualsiasi ingombro; in assenza di cabine telefoniche, ogni postazione deve avere una larghezza minima di 1,20 metri;
- h)** devono essere osservate le prescrizioni specifiche richieste dall'ASL competente;
- i)** devono essere osservate tutte le norme previste per la sicurezza dei lavoratori e di prevenzione incendi di cui al D.Lgs. 81/2008 e degli impianti di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti);
- j)** obbligo di dimostrare una dotazione di parcheggi pertinenziali privati nella misura del 100% della Slp, monetizzabili, destinato alla attività di telefonia.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ASL e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.R. 8/2007 e successivi provvedimenti che hanno introdotto diverse modalità di effettuazione dei controlli fondandole sulla conoscenza dei rischi.

Ciascuna ASL in relazione alle problematiche che tali attività possono determinare nel proprio territorio (segnalazione di inconvenienti igienici, vendita di prodotti alimentari confezionati e/o sfusi, vendita di prodotti privi di regolamentare etichettatura, ecc.), graderà i possibili rischi specifici per la programmazione dei relativi controlli e attività ispettiva.

Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione. Per ogni intervento abilitativo dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o per il Paesaggio inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati della presente normativa;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

L'Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 100% della superficie adibita ad attività direzionali, pari al 20% della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona "B".

Tali parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo da garantire un posto-macchina ogni 20 mq. di SIp, è ammessa la totale o parziale monetizzazione.

In tutte le Zone territoriali omogenee di tipo "B" è ammesso l'allineamento verso strada dei fabbricati di nuova costruzione o in ampliamento, con quelli esistenti.

La superficie dei lotti non occupata da costruzioni (Af) deve essere mantenuta filtrante per almeno il 50% e deve pertanto essere sistemata a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dall'art. 5.

Le Zone "B" sono suddivise in:

ZONA "B1" (prevalentemente residenziale semintensiva)

L'attuazione degli interventi in questa Zona è soggetta ad intervento diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.) se nelle Tavv. 1 e 3 non sono assoggettati a Piano Attuativo.

Oltre a quanto stabilito nella normativa generale della Zona "B", valgono le seguenti norme:

- a) indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq./mq.;
- b) sono consentiti tre piani fuori terra con una altezza max di ml. 10,00;
- c) a servizio di attività di ristorazione (bar, ristoranti, ecc.) potranno essere autorizzate tettoie, pensiline, ecc. a condizione che siano realizzate con strutture facilmente

smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Sindaco rinnoverà ogni anno, fatto salvo il parere della C.E.;

- d) all'interno del lotto di proprietà, dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio ed a garages, in ragione di mq. 1,00 ogni 3,33 mq di Slp di edificio residenziale realizzato, ristrutturato od esistente.

ZONA “B2” (prevalentemente residenziale estensiva)

Oltre a quanto stabilito nella normativa generale della Zona “B”, valgono le seguenti norme:

- a) l'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,40 mq./mq., incrementabile a 0,50 mq./mq. quando trattasi di costruzione a schiera o binata;
- b) sono consentiti tre piani fuori-terra con un'altezza massima di ml. 10,00;
- c) nelle nuove costruzioni residenziali a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq.;
- d) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 3,3 mq. di Slp di edificio, misurati vuoto per pieno, in ossequio alla Legge 122/1989.

Per raggiungere la quantità minima potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti;

- e) per i piani seminterrati o completamente interrati esistenti il proprietario dovrà comunque garantire lo smaltimento sia delle acque meteoriche che reflue, nonché la completa tenuta idraulica dell'opera.

ART. 15 ZONE “C”

Individuano le zone di espansione destinate prevalentemente alla residenza. Tali zone riconoscono le originarie previsioni vigenti, sia attuate che di futura attuazione e i nuovi Ambiti di trasformazione.

Sono ammesse le destinazioni edilizie disciplinate all'art. 8.5a.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 400 mq. (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq. (MVL);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

In tutte le Zone “C” deve essere riservato alla residenza almeno il 70% della Slp edificabile con verifica sul comparto.

In tutti i casi il rilascio di un Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinata alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 100% della superficie adibita ad attività direzionali e

pari al 20% della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona "C".

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti Normative e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 12/05 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Tali parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo da garantire un posto macchina ogni 20 mq. di superficie parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dall'art. 5.

Le Zone "C" sono suddivise in:

ZONA "C1" (ex art. 21 del P.R.G.)

La Zona "C1" individua le aree interessate da piani attuativi approvati, adottati o comunque preordinati dal P.R.G. vigente prima dell'entrata in vigore del presente PGT.

L'attuazione di questa zona è soggetta ad intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni vigenti dettate dalle Convenzioni del Piano attuativo in essere o adottato.

Attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- centro commerciale nei limiti dei 400 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

Per i comparti non attuati, né adottati o ultimati, trovano applicazione i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,60 mq/mq. sul singolo lotto e Indice territoriale di 0,40 mq/mq. Nel caso di edifici a schiera l'I.F. sul singolo lotto è equivalente a 0,70 mq./mq;
- altezza massima ml. 10,00;
- i piani attuativi dovranno assicurare al loro interno la dotazione minima di parcheggi pari a 3 mq/ab., la rimanente quota di area a verde pari a 23,00 mq/ab. in parte può essere monetizzata.

La quota da monetizzare dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per i piani attuativi ultimati si intendono quelli le cui opere di urbanizzazione sono collaudate e cedute al Demanio Comunale e la fidejussione a garanzia è stata svincolata ed estinta.

ZONA "C2"

La Zona "C2" residenziale è coincidente con gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo in tutti i casi ove nella cartografia di azionamento compaia il simbolo **P.A.**

Oltre a quanto stabilito nella Normativa Generale della Zona “C” e alle indicazioni di dettaglio previste dal Documento di Piano (D.d.P.) e nella V.A.S., valgono le seguenti norme:

- a) Indice Fondiario: indicato nelle schede del D.d.P. o della V.A.S.;
- b) sono consentiti tre piani fuori terra con un'altezza max di ml. 10,00;
- c) è consentita l'edificazione di edifici abbinati, a schiera, a blocco, mono e bifamiliari;
- d) attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:
 - esercizi di vicinato (ESV);
 - medie strutture di vendita inferiori ai 400 mq (MSV);
 - medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MV4);
 - centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000;
- e) gli edifici, se edificati sul medesimo lotto dovranno rispettare tra loro una distanza minima di ml. 10,00 se hanno pareti finestrate prospettanti;
- f) la distanza dai confini, non prospicienti la sede viaria sarà di ml. 5,00 minimo;
- g) nelle nuove costruzioni a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq.;
- h) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 3,3 mq. di Slp previsti (1 mq. ogni 10 mc. di edificio), in ossequio alla Legge 122/1989.

Per raggiungere la quantità minima potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti;

- i) la superficie dei lotti non occupata da costruzioni (Af) deve essere mantenute filtrante per almeno il 50% e deve essere sistemata a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.
- l) per migliorare la qualità architettonica ed edilizia nella progettazione dei fabbricati si dovrà fare riferimento ad un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione dell'opera e che garantisca il suo armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

In particolare la progettazione degli immobili dovrà essere ispirata ai criteri di:

- **Armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante:** i progetti dovranno quindi essere studiati con opportuni accorgimenti volti ad assicurare il migliore inserimento nel contesto.

Dovrà essere curata la realizzazione delle recinzioni, la piantumazione delle aree a confine con aree pubbliche, la scelta dei colori delle tinteggiature esterne.

- **Accessibilità:** dovrà essere garantita la piena attuazione e valorizzazione del criterio di accessibilità sia per quanto riguarda gli spazi esterni che per quanto riguarda gli spazi interni, anche – ovviamente – con riferimento alla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- **Architettura sostenibile e contenimento energetico:** dovrà essere garantito il minor

impatto sulle risorse disponibili e la progettazione di partizioni ed impianti dovrà essere volta a garantire un elevato risparmio energetico applicando la vigente legislazione relativa alla Certificazione Energetica degli edifici.

- **Sicurezza, benessere, fruibilità e gestione:** si dovranno quindi considerare i requisiti attinenti la protezione e la garanzia dell'incolumità degli utenti; alla creazione ed al mantenimento di condizioni ambientali necessarie per la salute degli utenti; alle esigenze di tipo economico quali la durata e la manutenzione degli immobili o degli elementi.

In sede di stesura dei Piani Attuativi relativi ai nuovi ambiti di trasformazione, a destinazione residenziale, per ottenere un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale ed architettonico dell'intervento, in accordo con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere scelta una soluzione compositiva delle masse edilizie dei vari corpi volumetrici con altezze diversificate (uno, due, tre piani, max ml. 10) dal bordo al centro o viceversa con obbligo di rappresentare un profilo altimetrico significativo.

Sono compatibili tipologie monofamiliari, binate, a schiera, a blocco e a corte.

Per valorizzare e non compromettere il tessuto edilizio le tipologie edilizie a schiera, a corte e a blocco potranno avere una cortina e un sedime continuo per uno sviluppo massimo di 32,00 ml.

In aggiunta al criterio parametrico e di compatibilità/coerenza tipologica di cui in precedenza, la determinazione conclusiva di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia e o della Commissione Edilizia/Paesaggistica è strettamente connessa, alla documentazione prodotta per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica dell'intervento e potrà subire modifiche in relazione al giudizio comunale di congruità.

Per i vari Ambiti di trasformazione dovranno essere garantite eventualmente tutte le condizioni e prescrizioni di intervento previste dalle schede di dettaglio.

ZONA “C3” – VERDE PRIVATO (inedificabile)

Individua aree sistemate a parco e giardino.

Le aree sono assolutamente inedificabili e prive di capacità edificatoria e dovranno essere tutelate e salvaguardate nelle loro caratteristiche di impianto.

I lavori per la sistemazione a parco e giardino sono soggetti ad Atto abilitativo esclusi gli interventi di manutenzione, ed il progetto dovrà provvedere dettagliatamente tutte le essenze di nuovo inserimento che dovranno essere scelta tra quelle tipiche della zona.

ART. 16 ZONE “D”

Le Zone “D” comprendono le parti di territorio comunale in cui è consentito l'insediamento di

qualsiasi tipo di attività produttiva come previsto all'art. 8.5b e 8.5c per le funzioni ammissibili ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commercializzare rientri tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

L'appartenenza delle attività alle citate categorie, dovrà essere verificata presso l'A.S.L. competente per territorio.

L'edificazione per le aree di nuova espansione è subordinata a Piano Attuativo (P.A.) ed alle indicazioni di dettaglio previste dal Documento di Piano (D.d.P.), mentre nelle aree di completamento o con Piano Attuativo già convenzionato, è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A.

Sono ammesse le abitazioni del custode e del Titolare della Ditta nella misura massima del 20% della SIp complessiva con il limite di 300 mq. di superficie lorda.

L'autorizzazione per edificare la quota residenziale è subordinata: all'esistenza di un'attività produttiva ed alla contestuale richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. degli edifici da destinarsi ad attività produttiva.

Nell'edificazione si dovranno osservare le distanze previste dall'art. 5.

Le strutture e gli impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva come silos-torri, possono usufruire di una altezza non superiore a mt. 20 previo parere Commissione Paesistica.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 del presente documento e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 14/99 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Per le attività direzionali e per le restanti attività non produttive all'interno del lotto di pertinenza dovranno essere individuati parcheggi pari al 100% delle superfici lorde dei fabbricati, e dovranno essere dimensionati in modo da garantire un posto auto ogni 20 mq. della superficie degli stessi.

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente trattate così come previsto dal Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

ZONA “D1” – INDUSTRIALE

Individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT.

1. l'Indice Fondiario è fissato in 1,00 mq./mq. da verificare nel caso di edifici a più piani, comprendente la quota per le abitazioni del custode e del Titolare come previsto nella Normativa Generale della Zona “D”.

Il rapporto di copertura max è fissato all'60%;

2. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 14,00 e due piani, con il limite di ml. 7,00 per la residenza.

I volumi tecnici potranno avere un'altezza maggiore di 14,00 ml., ma l'Atto abilitativo, soggetto a Parere della Commissione Paesistica, dovrà essere corredato della documentazione per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica ai sensi della Parte IV e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045).

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio compatibilmente con la residenza limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo urbano evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05 da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

ZONA "D2" – PRODUTTIVA

Individua nuovi ambiti di trasformazione destinate all'insediamento di attività artigianali ed industriali le cui lavorazioni non producono inquinamento ed attività commerciali.

1. l'Indice Fondiario è fissato in 1,00 mq./mq. comprendente la quota da destinarsi a residenza dei Titolari delle Ditte e dell'eventuale custode, come previsto nella Normativa

della Zona “D”;

2. il rapporto di copertura è fissato al 60% della superficie lorda fondiaria;
3. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 14,00 e due piani, con il limite di ml. 7,00 per la residenza.

I volumi tecnici potranno avere un'altezza maggiore di 14,00 ml., ma l'Atto abilitativo, soggetto a Parere della Commissione Paesistica, dovrà essere corredato della documentazione per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica ai sensi della Parte IV e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045).

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio compatibilmente con la residenza limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

Per i vari ambiti di trasformazione dovranno essere garantite eventualmente tutte le condizioni e prescrizioni di intervento previste dalle schede di dettaglio della V.A.S. e del D.d.P.

ZONA “D3” – TERZIARIO

All'interno del tessuto urbano consolidato esistono alcune attività a destinazione terziaria. Sono ammesse solo destinazioni di cui al punto 8.5c delle presenti Norme.

1. l'Indice Fondiario è fissato in 1,00 mq./mq. comprendente la quota da destinarsi a residenza dei Titolari delle Ditte e dell'eventuale custode;
2. il rapporto di copertura è fissato al 50% della superficie lorda fondiaria;
3. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 14,00 e due piani, con il limite di ml. 7,00 per la residenza.

I volumi tecnici potranno avere un'altezza maggiore di 14,00 ml., ma l'Atto abilitativo, soggetto a Parere della Commissione Paesistica, dovrà essere corredato della documentazione per la valutazione di impatto paesistico o determinazione di incidenza paesistica ai sensi della Parte IV e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045).

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio compatibilmente con l'intorno limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MSV);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo urbano evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 46, comma "a", della L.R. 12/05 da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

ZONA "D4"

Le aree così individuate negli elaborati grafici sono da destinare a camping, ad agriturismo, ad attrezzature collettive private, nelle quali gli impianti sportivi, prevalentemente scoperti, e le aree attrezzate ove sia marginale il ruolo delle costruzioni di servizio, bene si inseriscano nel paesaggio.

I parametri urbanistici da applicare sono:

- indice territoriale mq/ha 300
- altezza massima (1° piano) ml. 4,00
- rapporto di copertura 5%, ivi compresi i passaggi coperti, i percorsi lastricati e gli spazi destinati agli impianti scoperti che non lascino filtrare le acque meteoriche.

I nuovi interventi sono da assentire previa formazione di strumento esecutivo, attraverso il quale sia verificata la compatibilità degli impianti così come delle costruzioni con il paesaggio circostante, sia garantita la rete di urbanizzazione primaria.

L'eventuale ampliamento di attrezzature esistenti dovrà essere oggetto di Permesso di Costruire convenzionato, allo scopo di assicurare il corretto utilizzo delle attrezzature.

Sono ammesse forme speciali di vendita al dettaglio, previste per l'agriturismo normale.

ART. 17 ZONE “E” AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA

Di norma queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola. Nella allegata Tav. n. 1 sono individuate le aree del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti di trasformazione e sono definite le zone destinate ad attività agricole con loro puntuale diversificazione attribuita. Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area Urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricolo produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti Norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

ZONE “E1” – COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA SPECIFICA

1. Caratteri generali

Per la globalità del territorio riconosciuto come Zona “E1”, il P.G.T. persegue obiettivi di tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili.

Allo stesso tempo, attraverso la valutazione e la attribuzione di classi di sensibilità paesistica si riconosce anche il valore di salvaguardia e mantenimento del paesaggio agricolo, dei valori ambientali e naturalistici residuali nell'orizzonte agricolo.

2. Sensibilità paesistica alta: Classe 3 e Classe 4

Nel territorio già individuato negli elaborati della V.A.S. in Classe 3 “sensibilità paesistica alta” e in Classe 4 “sensibilità paesistica molto alta”, coincidente con un sistema marginale di zone umide ed ambienti agricoli che presentano caratteristiche ambientali riconosciute di particolare valenza paesistico-vedustica, sistema confermato nel presente P.d.R., viene esclusa ogni possibilità di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005.

Ogni intervento di iniziativa privata e pubblica che comporti la modifica dei suoli (fossi, canali, strade di campagna, ecc.) dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica.

3. Modalità d'intervento

- a) gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di eventuali nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e mediante una dimostrazione progettuale di valutazione ambientale di compatibilità;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le modifiche interne, la realizzazione dei volumi tecnici, nonché gli ampliamenti nella misura massima del 20% della SIp esistente (una-tantum), non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.; per questi interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

4. Parametri edificatori

- Uf Indice di utilizzazione fondiaria
L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Titolo III "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Art. 59). Gli indici espressi in mc/mq dovranno essere trasformati, ai fini della verifica della SIp, in mq/mq dividendo il valore dato per 3 ml.
- H Altezza massima degli edifici residenziali di m. 7,00;
Altezza massima mt. 10,00 per le infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego.
- Dsc Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali, deve essere coerente con le tabelle relative alle singole funzioni, contenute nel Regolamento d'Igiene tipo vigente. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

5. Prescrizioni particolari

- a) La costruzione di nuove abitazioni, attrezzature ed impianti agricoli dovrà ricercare e dimostrare una adeguata mitigazione visiva e una buona contestualizzazione agricola, anche attraverso la scelta precisa dei materiali di impiego, quali ad esempio, tetti inclinati con manto in coppi, intonacatura delle pareti esterne, tinteggiatura o rivestimenti in mattoni. Si dovrà privilegiare l'assunzione di tipologie anche alternative alle strutture prefabbricate in cemento armato, limitandole eventualmente solo alla componente strutturale interna, utilizzando, in alternativa, eventualmente ferro e legno, maggiormente versatili e più attuali nella composizione e veste

architettonica.

- b) Ogni progetto dovrà inoltre dimostrare il rispetto o la compatibilità con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo, salvaguardando eventuali piante o alberature, siepi, filari, rogge, canali irrigui, manufatti esistenti e tracciati stradali o percorsi storici.
- c) Non sono consentiti allevamenti intensivi.
- d) Dovrà essere rispettata qualsiasi indicazione disciplinata dal Titolo III “norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura” della L.R. 12/2005 e s.m.i., quale ad esempio il mantenimento della destinazione dell’immobile, il vincolo di non edificazione, l’accertamento dell’effettiva esistenza e funzionamento dell’azienda agricola, ...

ZONA “E2” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE AGRICOLE

Individua alcune aziende esistenti con attività strettamente collegate alla zootecnia (allevamenti ed attività per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli) visualizzate con apposita retinatura nella Tav. 1 del P.d.R.

Sono consentite attività per il commercio al dettaglio della vendita diretta di prodotti agricoli compatibilmente con la ricerca del migliore inserimento paesistico ed architettonico.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto agricolo meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l’organismo commerciale, gli spazi pubblici ed il contesto agricolo viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo evitando l’eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Valgono le seguenti norme:

1. per la globalità del territorio riconosciuto come Zona “E2”, il P.G.T. persegue obiettivi di tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili;
Allo stesso tempo, attraverso la valutazione e la attribuzione di classi di sensibilità paesistica si riconosce anche il valore di salvaguardia e mantenimento del paesaggio agricolo, dei valori ambientali e naturalistici residuali nell’orizzonte agricolo;
2. le aziende, qualora non ne siano già dotate, dovranno munirsi di impianti per il trattamento dei liquami od all’impiego di particolari tecniche, anche di tipo agronomico atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità ai sensi delle vigenti leggi;
3. gli ampliamenti, le nuove costruzioni da svilupparsi nel rispetto dei parametri già indicati nella precedente Zona “E1” potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree o comparti contrassegnati o campiti dal riconoscimento di Zona “E2”. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le

modifiche interne, la realizzazione dei volumi tecnici, nonché gli ampliamenti nella misura massima del 20% della Slp esistente (una tantum), non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.; per questi interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività;

4. i nuovi edifici destinati all'allevamento dovranno rispettare le distanze previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene ed eventuali s.m.i.;
5. dalle strade comunali e provinciali si dovrà osservare una distanza minima di ml. 100.

ZONE AGRICOLE “E3” – ZONE RURALI DI RISPETTO

Le zone individuate costituiscono un fondamentale sistema territoriale di reciprocità delle salvaguardie, dal sistema agricolo verso l'urbanizzato principale e con un analogo valore del Tessuto Urbano Consolidato verso la globalità del sistema agricolo.

In tali zone viene esclusa, per tutto il periodo di efficacia del Piano delle Regole P.d.R., ogni possibilità di nuova edificazione fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27 della L.R. 12/05 per gli edifici già esistenti. E' ammessa la possibilità di realizzare incrementi di superficie non superiore al **20%** della Slp esistente, subordinato alla predisposizione obbligatoria di un progetto unitario e complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà. Queste zone sono pienamente riconoscibili ed individuate secondo l'art. 10.1 lettera “e” punto 3 della L.R. n. 12/05, come aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In questo sistema è ammessa la usuale coltivazione agricola-culturale secondo i cicli di lavorazione in essere.

GENERALE “E1” – “E2” – “E3”

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON FINALIZZATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Per gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli, siano essi localizzati o meno negli elaborati grafici del presente Piano, ed indipendentemente dall'uso precedente dell'immobile, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle disposizioni normative sovralocali o dei successivi articoli si stabilisce:

1. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere progettati e finalizzati al recupero conservazione e rispetto delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche tipiche del paesaggio agrario locale. Gli interventi dovranno essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi. Le modifiche di destinazione d'uso emesse non dovranno comportare opere edilizie che stravolgono l'originario impianto;
2. la nuova costruzione o l'incremento di Slp, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assentibili previa razionalizzazione e recupero delle superfici esistenti inutilizzate o

sottoutilizzati;

3. in caso di sopraelevazione, questa dovrà avvenire a filo dell'edificio esistente;
4. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti di cui al successivo punto 7., non sono soggetti alle disposizioni dell'art. 60 della L.R. 12/2005, con l'esclusione dei casi di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico e trovano applicazione i contenuti dell'art. 62 della L.R. 12/2005;
5. le destinazioni funzionali ammissibili mediante gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle contemplate all'art. 8.5a;
6. i cambi di destinazione d'uso compatibili sono subordinati al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge;
7. è ammessa la possibilità di realizzare incrementi di superfici non superiore al **20%** della SIp esistente, subordinato alla predisposizione obbligatoria di un progetto unitario e complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà.

ART. 18 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

In tutte le aree destinate ad edifici o impianti di pubblico interesse, individuate dal Piano dei Servizi, può essere esercitata la facoltà di deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali);
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
 1. insediamenti industriali ed artigianali;
 2. insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
- c. aree per impianti tecnologici.

2. Destinazione d'uso

- a. Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali)
 - I. Aree per i singoli servizi che in base allo loro utilizzazione funzionale sono censite nella Tav. n. 2 del Piano dei Servizi (P.d.S.).

– **Aree e strutture per l'istruzione**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti competenti in materia.

– **Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie, assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da Enti competenti in materia.

– **Aree per attrezzature religiose**

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechista, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

La realizzazione di nuove attrezzature religiose, anche tramite modifiche d'uso, è ammessa unicamente su aree ed edifici già riconosciuti dal P.G.T. come attrezzature di Interesse Comune Religioso.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 3,00 mc/mq.

H Altezza massima di m. 9,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da

altri Enti competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti d'interesse e iniziativa pubblica. I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa convenzione con l'Amministrazione comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui recettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla Legge Regionale 22/99.

- b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche**

I. Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 3,00 mc/mq.

H Altezza massima di m. 9,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

c. Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata ai singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti competenti in materia.

ART. 19 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Classificazione

- a.** Sono le aree interessate dalle strade esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

1. strade extraurbane secondarie (classe C)
2. strade urbane di scorrimento (classe D)
3. strade urbane di quartiere (classe E)
4. strade locali (classe F)

- b.** Le caratteristiche geometriche sono:

1. per le strade in essere quelle esistenti
2. per le strade in progetto quelle definite dagli enti cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza.

2. Fasce di rispetto

- a.** Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

1. parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
2. distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
3. cabine di distribuzione elettrica;
4. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
5. reti idriche, reti fognarie;
6. canalizzazioni irrigue;
7. pozzi;
8. metanodotti, gasdotti, ecc;
9. recinzioni;
10. strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza dev'essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

- b.** Le distanze dal confine stradale da rispettare negli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, salvo quanto disciplinato nelle specifiche norme d'ambito sono così stabilite:

1. fuori dal centro abitato:
 - 30 m. per le strade di tipo C;
 - 20 m. per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle strade "vicinali" come

definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del Codice Civile;

- 10 m. per le strade vicinali di tipo F.
- 2. fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ed all'interno del centro abitato:
 - 10 m. per le strade di tipo C e D;
 - 5 m. per le strade di tipo E e F.

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.

- c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano si assume un calibro stradale di riferimento di m. 7,50 costituito da due carreggiate di m. 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m. 1,50. La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e dagli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.
- d. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 27 della L.R. 12/05.

ART. 20 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero e del depuratore.

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 19.
 - b. Nelle fasce della **rete ferroviaria** le attività consentite sono:
 - 1. la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
 - 2. non è ammesso: costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di TRENTA METRI dalla PIU' VICINA ROTAIA, compresi binari di raccordo o secondari. La crescita di piante o siepi, ovvero l'erezione di muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere a una distanza minore di SEI METRI dalla PIU' VICINA ROTAIA.
- L'art. 60 del D.P.R. 753/80 prevede la deroga a detti limiti se, a giudizio delle Ferrovie, viene salvaguardata la conservazione della sede ferroviaria, la sicurezza pubblica e la circolazione dei treni. L'eventuale autorizzazione riguarda esclusivamente quanto realizzato nelle suddette fasce di rispetto;

3. per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 27 della L.R. 12/05.
- c. E' prevista salvo eventuali norme di legge più restrittive, una fascia di tutela del gasdotto, di m. 10,00 misurati dall'asse della condotta nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- d. Nelle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
1. Nelle aree ricadenti nell'ambito della "zona di rispetto" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle culture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e dalla vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.
2. La disciplina all'interno della **zona di rispetto**, delle seguenti attività:
- fognature;
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
 - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nel caso in cui

esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;

- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione precedentemente citati.

Dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

3. Le “**zone di tutela assoluta**”, sempre ai sensi dell’art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- e. Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 11.
- f. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è vietata l’edificazione con esclusione di:
 1. interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all’utilizzo di edifici esistenti, compreso l’ampliamento della percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia;
 2. parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
 3. attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazioni a standard;
 4. chioschi di servizio cimiteriale;
 5. strade al servizio dell’edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
 6. recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paletti e rete metallica.
- g. Nelle fasce di rispetto dell’impianto di depurazione è consentita solamente la costruzione di attrezzature adibite alla depurazione delle acque.

ART. 21 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme di attuazione, hanno prevalenza quest’ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d’attuazione hanno prevalenza quest’ultime.

ART. 22 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA’ DEL PIANO

Le attività esistenti al momento dell’adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento d’Igiene vigente.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, perché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

Nelle Zone "B" – "C" – "D", gli edifici costruiti su lotti planivolumetricamente saturi, alla data di approvazione definitiva della presente Revisione al P.R.G.C. è acconsentito:

- a. un modesto ampliamento, concedibile una sola volta, pari al 20% della superficie lorda dell'edificio;
- b. la norma di cui al punto a) precedente è applicabile nel quinquennio successivo alla data di entrata in vigore del P.G.T.;
- c. al progetto dovrà essere allegata una planimetria, in scala adeguata, con indicato:
 - il lotto interessato dall'intervento e tutti quelli confinanti;
 - per ciascun lotto: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la distanza dai confini e l'altezza degli edifici esistenti.

ART. 23 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

ART. 24 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici e le porzioni di essi per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 25 BOX/MANUFATTI PREFABBRICATI

Su tutto il territorio comunale sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato. Con esclusione dell'ambito disciplinato all'Art. 13, nei limiti di uno per proprietà immobiliare, sono consentiti i manufatti monoblocco in legno aventi esclusivamente funzione di arredo giardino. Tali manufatti non sono soggetti ad atto abilitativo purché la loro Slp non superi i 6,00 mq, l'altezza all'imposta della soletta di copertura non superi i 2,20 ml. Non potranno essere posizionati in fregio alla pubblica via, salvo dimostrare l'impossibilità di

essere diversamente localizzati all'interno del lotto e previa schermatura mediante piantumazione con essenze vegetali. Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici; devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PIANO ATTUATIVO

1. Inquadramento a scala urbana o territoriale (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità;
- Studi e risultati del Coordinamento Preliminare assegnato dal Comune ai privati.

2. Stato di fatto (scala 1:500)

- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano o territoriale;
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto delle aree di intervento;
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale.

6. Quadro economico di massima

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano);
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico (scala 1:2000)

- Stralcio dell'azzonamento del PGT vigente con la relativa legenda;
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT se richieste;

3. Stato di fatto (scala 1:500)

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico (scala 1:500 – 1:200)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;

Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)

- Individuazione delle aree fondiari, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione (scala 1:200)

- Progetto definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi;
 - di adeguamento dei servizi tecnologici;
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti);
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale

- Progetto di massima;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione;
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto);
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto);

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;

- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti, suddivisi tra le funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge;
- Valutazione di impatto paesistico;
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del Piano Attuativo;

9. Studio di fattibilità geologico

- Da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabiliti dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313).

12. Salubrità del suolo

- Indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinati dalle attività pregresse;
 - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
 - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)**
 - Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
 - Sistema della mobilità;
 - Ambiti di interazione;
 - Individuazione dei nodi di criticità.
- 2. Stato di fatto scala (scala 1:500)**
 - Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
 - Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
 - Infrastrutture per la mobilità;
 - Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
 - Evoluzione storica che documenta la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
 - Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
 - Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
 - Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.
- 3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)**
 - Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
 - Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;
- 4. Documentazione fotografica**
 - Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
 - Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.
- 5. Relazione illustrativa**
 - Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
 - Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
 - Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
 - Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
 - Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
 - Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
 - Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).
- 6. Quadro economico di massima**
 - Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
 - Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
 - Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
 - Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. **Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**
 - Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
 - Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
 - Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
 - Il sistema del trasporto pubblico.
2. **Inquadramento urbanistico scala 1:2000**
 - Stralcio dell'azonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PID);
 - Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
 - Proposta di variante del PRG per stralcio.
3. **Stato di fatto scala 1:500**
 - Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
 - Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
 - Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
 - Infrastrutture per la mobilità;
 - Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
 - Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
 - Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
 - Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
 - Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.
4. **Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)**
 - Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
 - Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
 - Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
 - Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.
5. **Opere di urbanizzazione scala 1:200**
 - Progetto di definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
 - Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
 - Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);
6. **Standard qualitativo (se proposto)**
 - Progetto di massima
 - Computo metrico estimativo
 - Relazione
 - Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
 - Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)
7. **Documentazione fotografica**
 - Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
 - Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
 - Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obbiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. Studio di fattibilità geologico

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilevo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313)

12. Salubrità del suolo

- Indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
 - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
 - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servizi, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)