



PGT

PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

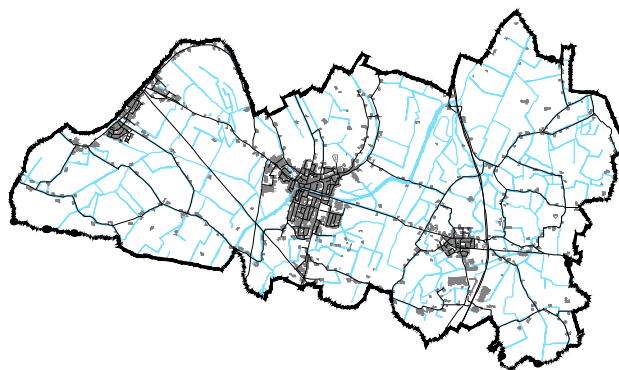
Comune di Gonzaga
Provincia di Mantova

VARIANTE GENERALE AL P.G.T. IN
ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014



piano del l e regol e
norme tecniche di attuazione

PR A.p



REDAZIONE P.G.T. e V.A.S.:
Arch. Martina Mazzali

data documento
Ottobre 2025

data adozione

data approvazione

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI.....	4
<u>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	4
Art. 1 – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE	4
Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
Art. 3 – UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE E PREVALENZA.....	5
Art. 4 - DEROGHE AL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Art. 5 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 6 – RAPPORTI DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	6
Art. 7 – DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI	6
Art. 8 – INVARIANZA IDRAULICA	6
<u>CAPO II – DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI CORRENTI.....</u>	6
Art. 9 – DEFINIZIONE E SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE DI PERTINENZA	6
Art. 10 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	6
Art. 11 – DEFINIZIONI DELLE DISTANZE E PRESCRIZIONI ATTINENTI.....	8
Art. 12 - DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI	10
<u>CAPO III – ATTIVITA’ EDILIZIE SPECIFICHE</u>	13
Art. 13 – TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI	13
Art. 14 – EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT	13
Art. 15 – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	13
Art. 16 – USO TEMPORANEO DI EDIFICI ED AREE [art. 51bis LR 12/05]	14
Art. 17 – PARCHEGGI PRIVATI.....	14
TITOLO II – ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	16
Art. 18 - APPLICABILITA’ DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO	16
<u>CAPO I – DEFINIZIONI COMMERCIALI.....</u>	16
Art. 19 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO COMMERCIALI.....	16
Art. 20 – DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI E DEI SERVIZI COMMERCIALI	16
<u>CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI</u>	17
Art. 21 – ATTIVITA’ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA	17
<u>CAPO III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA’ DI VENDITA E PROCEDIMENTI</u>	18
Art. 22 – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA’ DI VENDITA	18
Art. 23 – PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO	18
Art. 24 - IMPIANTI STRADALI AD USO PUBBLICO DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE	18
Art. 25 – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA E DATA CENTER	19
TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICA.....	20
<u>CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</u>	20
Art. 26 – DEFINIZIONE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC).....	20
Art. 27 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).....	20
Art. 28 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI BENI CULTURALI IN BASE ALLA LORO SUDDIVISIONE	20
Art. 29 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AREC)	24
Art. 30 - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI (AECOC)	26

Art. 31 – AMBITI A VERDE PRIVATO (AVP)	30
Art. 32 – AMBITI CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO (PAA)	31
CAPO IV – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA	32
Art. 33 – AREE AGRICOLE (AGRI)	32
Art. 34 – AREE AGRICOLE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE	35
Art. 35 – EDIFICI AGRICOLI DISMESSI O ABBANDONATI	35
Art. 36 – EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO, CULTURALE, TESTIMONIALE E/O PAESAGGISTICO	37
Art. 37 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI NELLE AREE AGRICOLE ...	40
CAPO V – PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA.....	40
Art. 38 - BENI COSTITUTIVI DELL’IDENTITA’ DEL PAESAGGIO E LORO TUTELA.....	40
Art. 39 – AREE A RISCHIO DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO	42
Art. 40 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA’ PAESISTICA	42
Art. 41 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	42
Art. 42 - CORTINE VERDI CON FINALITA’ MITIGATIVE	43
Art. 43 - RETE ECOLOGICA COMUNALE	43
CAPO VI – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	43
Art. 44 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)	43
TITOLO IV – AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI	45
Art. 45 - FASCE DI RISPETTO STRADALE	45
Art. 46 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	45
Art. 47 - ZONE DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE	45
Art. 48- FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	46
Art. 49 - FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEGLI ELETTRODOTTI E DELLE ACQUE PUBBLICHE	46
Art. 50 – DISCIPLINA DELLE COLTIVAZIONI DI SOSTANZE MINERALI DI CAVA	46
TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	47
CAPO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	47
Art. 51 – AMBITI GIA’ OGGETTO DI VARIANTE SUAP AL PGT	47
Art. 52 – TITOLI EDILIZI IN CONTRASTO	47

TITOLO I – DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano delle Regole (PdR); è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT).

2. Il piano delle regole, all'interno del territorio comunale:

- a) definisce gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), 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 e a rischio di incidente rilevante;
- 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'apposita redazione di strumenti 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. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Le norme del Piano delle Regole, si applicano a tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi sul territorio comunale, con la sola esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti di Trasformazione e sviluppo individuati dal Documento di Piano e degli interventi ricadenti nelle aree regolamentate dal Piano dei Servizi, interventi a cui si applica la specifica normativa del Documento di Piano o del Piano dei Servizi salvo che la stessa non rinvii alle presenti norme. In particolare, si applicano a tutti gli atti del PGT, salvo espressa deroga, gli articoli che vanno dall'Art. 6 all'Art. 18 compreso delle presenti NTA.

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

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Elaborati conoscitivi:
 - PRA.c Relazione illustrativa
 - PR01.c Soglie storiche dei nuclei insediativi
- b) Elaborati prescrittivi:
 - PRA.p Norme Tecniche di Attuazione
 - PR01.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Zona Ovest
 - PR02.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Zona centro
 - PR03.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Zona nord-est
 - PR04.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Zona sud-est
 - PR05.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Gonzaga nord
 - PR06.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Gonzaga sud
 - PR07.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Bondeno
 - PR08.p Individuazione delle aree e degli ambiti: Palidano
 - PR09.p Modalità d'intervento nel centro storico di Gonzaga
 - PR10.p Modalità d'intervento nei centri storici di Palidano e Bondeno e nelle zone AF esterne ai centri storici
 - PR11.p Modalità d'intervento sui beni culturali soggetti a tutela
 - PR12.p Carta della sensibilità paesistica

2. Fa parte integrante del Piano delle Regole lo Studio Geologico che si dà per allegato.

3. Le sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli e che comportano modifica degli elaborati del piano sono recepite con provvedimento del responsabile dell'Area Tecnica.

Art. 3 – UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE E PREVALENZA

1. Gli elaborati del Piano delle Regole sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi. Gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

2. In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano delle Regole si applicano i seguenti principi di prevalenza:

- a) i contenuti prescrittivi delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici;
- b) le previsioni prescrittive degli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici di minor dettaglio.

3. Le indicazioni riportate negli elaborati del Piano delle Regole sulla scorta dei dati e degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale relativamente allo stato di fatto del territorio Comunale e alla situazione socioeconomica dello stesso, rivestono carattere esclusivamente informativo con esclusione di ogni diverso utilizzo e, in ragione di ciò, non sostituiscono la documentazione originale da reperirsi presso gli uffici comunali.

4. Eventuali discordanze tra lo stato di fatto dei luoghi e la loro rappresentazione grafica risultante dagli elaborati del Piano delle Regole non potranno essere invocate per modificare, in fase attuativa, le previsioni urbanistico-edilizie del piano né per sanare preesistenti situazioni d'illegittimità.

Art. 4 - DEROGHE AL PIANO DELLE REGOLE

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40, 40bis e 40ter della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989 e s.m.i. nonché in tutti i casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

Art. 5 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente come declinati dalle specifiche *modalità d'intervento* d'area o d'ambito suddivise in interventi diretti e interventi subordinati a pianificazione attuativa.

2. Qualora il Piano delle Regole subordini gli interventi edilizi a Pianificazione Attuativa è ammesso, in alternativa alla stessa, il ricorso a Permesso di costruire convenzionato quando sia ravvisabile e documentata almeno una delle seguenti condizioni:

- l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa presenti un livello di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del Piano di Attuativo ma sussista comunque la necessità di integrare la dotazione di standard e/o le opere di urbanizzazione esistenti;
- Il Piano Attuativo proposto sia relativo ad un unico complesso immobiliare sufficiente ed idoneo a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

3. Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

4. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.

5. Il "titolo edilizio convenzionato" deve essere corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito ai seguenti aspetti:

- a) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;

- c) osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- d) osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

6. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, in:

- a) apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- b) apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.

Art. 6 – RAPPORTI DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

1. Il PGT, all'interno del territorio comunale, recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi di tutti gli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati.

Art. 7 – DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

1. Lo studio geologico, idrogeologico e sismico è parte integrante del PGT e le sue prescrizioni prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti del tessuto urbano consolidato, degli ambiti di trasformazione e delle restanti porzioni di territorio.

2. La disciplina di carattere geologico, idrogeologico e sismico è contenuta nell'allagato A – "Norme Geologiche di Attuazione".

Art. 8 – INVARIANZA IDRAULICA

1. Il PGT, per quanto riguarda l'invarianza idraulica, rinvia alla normativa regionale e al Documento del rischio idraulico comunale predisposto ai sensi del regolamento regionale 7/2017, art.14 comma 1.

2. Al fine di promuovere trasformazioni edilizie che non provochino un aggravio della portata di piena dei corpi idrici riceventi i deflussi superficiali originati dagli interventi edilizi stessi, i piani attuativi, degli ambiti di trasformazione dovranno essere corredati da uno studio di "Valutazione di compatibilità idraulica e stima dei volumi minimi d'invaso".

CAPO II – DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI CORRENTI

Art. 9 – DEFINIZIONE E SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Le aree di pertinenza sono quelle che vengono utilizzate, in conformità alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

2. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione degli atti che costituiscono il PGT corrispondono alle aree utilizzate per tali edificazioni; nel caso di utilizzazione parziale della volumetria, esse possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità sino a saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme.

3. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita dai parametri urbanistici previsti per la stessa dagli atti che costituiscono il PGT o dalla pianificazione attuativa.

Art. 10 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. Le definizioni dei parametri urbanistici e edilizi sono contenute, in forza della DGR XI/695 del 24 ottobre 2018, nel Regolamento Edilizio comunale. I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, richiamano, e ove occorra, precisano e/o integrano (*in carattere corsivo*) quelle contenute nell'allegato B della DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi approvati e convenzionati di cui all'Art. 32 delle presenti norme per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

2. PARAMETRI URBANISTICI

- 1) **ST**- Superficie Territoriale (mq): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 2) **SF** - Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 3) **IT** - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. (N.E.: per superficie si intende la superficie lorda).
- 4) **IF** - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. (N.E.: per superficie si intende la superficie lorda).
- 5) **CU** – Carico urbanistico: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- 6) **DT** - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- 7) **SCOP** - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. (N.E.: Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza).
Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SCOP) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC):
 - a. pavimentazioni;
 - b. recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali;
 - c. scale, anche coperte, purché completamente aperte su almeno due lati;
 - d. i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, silos e serbatoi;
 - e. la realizzazione di coperture/tettoie aperte su almeno due lati a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.
- 8) **SP** - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- 9) **IPT/IPF** – Indice di permeabilità: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- 10) **IC** - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 11) **STOT** – Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio;
- 12) **SL** - somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. *Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme ed in particolare da quelle d'ambito o area. La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.*
- 13) **SU** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- 14) **SA** - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
 La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50, sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale *“quelle, cioè, destinate esclusivamente alla esposizione, vendita ed assistenza dei veicoli e non alle autorimesse destinate alla sosta, manovra e ricovero dei veicoli, ancorché gestite da operatori economici”*.
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

(N.E.: Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune).

- 15) **SC** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
- 16) **SCAL** – Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) (N.E.: non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci vani di porte e finestre delle superfici accessorie).
- 17) **VT** – Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- 18) **H** – Altezza dell’edificio: altezza massima tra quella dei vari fronti.
- 19) **AU** - Altezza urbanistica: altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. **Tale altezza è pari a m 3,00.**
- 20) **VU** - Volume urbanistico (mc): Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l’altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici (*per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e parcheggi pertinenziali*).
- 21) **LH** - Linea di altezza (m) è la linea definita dall’intersezione del piano dell’estradosso dell’ultima soletta di copertura dell’ultimo piano abitabile con il piano costituito dal paramento esterno dell’edificio.
- 22) **Lotto funzionale** - è il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall’epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti.
- 23) **Consumo di suolo, Rigenerazione urbana, Superficie urbanizzata e urbanizzabile, Bilancio ecologico del suolo, Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo e Aree destinate all’agricoltura:** per le relative definizioni si rimanda alla legislazione regionale vigente.
- 24) **Suolo agricolo o naturale** - è la superficie non classificabile né come superficie urbanizzata né urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza.

Art. 11 – DEFINIZIONI DELLE DISTANZE E PRESCRIZIONI ATTINENTI

1. Il presente articolo disciplina le distanze edificatorie da rispettate su tutto il territorio comunale con la sola eccezione delle aree AGRI per le quali si rinvia alla specifica normativa d’area.

2. La distanza tra: fabbricati, fabbricati e strada, fabbricati e confini di proprietà, si misura secondo quanto specificato dalla voce n. 30 – “distanze” contenuta nelle Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” (vedi allegato B della DGR XI/695 del 24 ottobre 2018)

3. **DF:** la Distanza tra Fabbricati è disciplinata dalle norme del Codice civile e dall’art.9 del D.M n. 1444/1968 come integrato dall’art.103 della legge regionale n. 12/2005 (distanza minima assoluta di 10 metri fra pareti finestrate antistanti).

4. Distanze tra i fabbricati inferiori a quelle di cui al precedente comma sono ammesse all’interno dei piani attuativi e dei procedimenti a questi equiparabili in quanto convenzionati con previsioni planivolumetriche.

5. Nei nuclei di antica formazione (NAF), la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

6. **DC:** la Distanza dai Confini di proprietà non può essere inferiore a:

- a) 5 m per le nuove costruzioni civili;
- b) 6 m per le nuove costruzioni artigianali, industriali e commerciali.

7. È fatto salvo il comma 1-ter dell’art.2 bis del DPR n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni recante “*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*”.

8. È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari, anche pubblici, venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta, in modo da risultare valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, e sia rispettata la distanza minima tra fabbricati.

9. La costruzione sul confine è consentita, salvo i diritti di terzi e fermo restando il rispetto della distanza minima tra fabbricati, nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a pareti di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione da realizzarsi, previo accordo o convenzione con il proprietario del lotto confinante debitamente trascritto nei registri immobiliari, ove:
 - il confine sia libero da qualsiasi edificio;
 - sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione prevista a confine sia di maggiore estensione sia verticale che orizzontale del fabbricato esistente;
 - l'edificazione sui due lotti confinanti avvenga contestualmente in forza di un unico titolo abilitativo o di progetto unitario (*l'intervento edilizio è definito unitario quando il progetto riguarda due o più edifici strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi*)
- autorimesse private aventi estensione non superiore ad un terzo della lunghezza del confine di proprietà libero e continuo condiviso (fatti salvi diversi accordi derivanti da convenzioni tra privati confinanti purché trascritte nei pubblici registri immobiliari) e una altezza massima dal piano campagna:
 - in caso di copertura piana: m 3 all’estradosso;
 - in caso di copertura a falda: m 2,50 all’intradosso di gronda e m 3,50 in colmo;
- cabine elettriche e per impianti tecnologici e similari, di altezza massima pari a m. 3 all’estradosso della copertura e tali da non ostacolare la visibilità veicolare;
- locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m 3 all’estradosso della copertura.

10. Il confine urbanistico tra ambiti e/o aree con diversa destinazione d’uso che ricada all’interno di una medesima proprietà, è equiparato al confine di proprietà sicché allo stesso si applica la normativa sulle distanze dai confini con esclusione della possibilità di costruire in confine.

11. **DS:** distanza minima dalle strade (come definite dall’art. 2 del D.lgs 285/1992 (Codice della strada):

- Fuori dai centri abitati di cui all’art. 4 del D.lgs 285/1992 (Codice della strada), la distanza dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, è disciplinata dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada).
- All’interno dai centri abitati di cui all’art. 4 del D.lgs 285/1992 (Codice della strada), la distanza dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade di tipo A e D, è disciplinata dall’art. 28

comma 1 del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada) mentre per le strade di tipo E ed F è fissata in m 5. È ammessa deroga alle distanze minime dalle strade nei casi di:

- mantenimento di allineamenti preesistenti nei nuclei di antica formazione (NAF);
 - sopralzo di edifici in affaccio su strade non carrabili o a fondo cieco;
 - realizzazione reti tecnologiche, cabine elettriche e locali tecnici assentiti per legge o comunque autorizzati dagli enti proprietari o gestori delle strade.
- Negli eventuali Ambiti di Trasformazione, la distanza minima da tenere dal confine stradale è di:
 - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
 - m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;
 - m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

Art. 12 - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

1. La destinazione d'uso di un'area o un edificio è determinata in applicazione dei disposti dell'art. 51 della L.R. 12/2005.

2. Il Piano delle Regole, per ogni ambito od area, indica le destinazioni d'uso non ammissibili e riconosce:

- Principale - la destinazione d'uso qualificante, prevalente e/o caratterizzante;
- Complementare od accessoria o compatibile - qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

3. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso, con o senza opere edilizie, il passaggio dall'una all'altra conformemente con quanto disciplinato dagli artt. 51 – 52 – 53 e 54 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fatta eccezione per quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi.

4. Negli eventuali Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e complementari verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento nel rispetto delle eventuali quantificazioni disposte dalle NTA del Documento di Piano o dalle singole schede degli Ambiti di Trasformazione.

5. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, il proprietario deve assumere l'impegno a mantenere le destinazioni d'uso previste negli atti medesimi, impegno che resta valido ed efficace sino alla scadenza od eventuale esplicita modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

6. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali come segue:

a. Uso residenziale (R)

- residenza
- residenza sociale
- residenze collettive

Usi complementari all'uso residenziale

a condizione che risultino compatibili con l'uso residenziale, in relazione ai profili: igienico-sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche ed odorifere, della dotazione infrastrutturale, compresa quella dei parcheggi (per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti) e dello smaltimento dei rifiuti, sono ammesse, nei limiti imposti dalla normativa dei singoli ambiti/aree, le seguenti attività complementari:

- usi direzionali
- usi turistico – ricettivi
- usi commerciali nei limiti imposti dalla normativa d'area o ambito
- usi produttivi, limitatamente a: artigianato di servizio/arte di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, artigianato per la produzione di alimenti e, più in generale, attività artigianali (ivi compresi magazzini e depositi) dimostratamente compatibili con la residenza e non classificate come insalubri ai sensi del D.M. sanità 5 settembre 1994.

b. Uso turistico – ricettivo [T]

- attività ricettive alberghiere
- residenza turistica temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare e non domiciliare

- attività ricettive all'aria aperta

Usi complementari all'uso turistico - ricettivo

- Usi commerciali e para-commerciali
- Usi direzionali

c. Uso produttivo (P)

- attività artigianali di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i.
- attività artigianali di servizio/arte di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288 (parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili)
- attività artigianali per la produzione di alimenti realizzati con prevalente lavoro manuale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: panificio, gastronomia, pasticceria, gelateria, pizzeria)
- attività industriali ed attività produttive in genere compresi gli autolavaggi
- attività di ricerca e laboratorio
- uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- attività multi-service e facchinaggio
- attività espositive e di vendita dei beni prodotti
- attività di logistica e autotrasporto merci e prodotti anche se non funzionali all'uso produttivo, in quanto conformi alle previsioni di PGT e alla legislazione regionale vigente in materia (LR 15/2024 e atti conseguenti); dette attività si intendono comprensive di movimentazione, magazzinaggio, conservazione, confezionamento, assemblaggio, imballaggio e distribuzione dei prodotti finiti e/o semilavorati, destinati a successiva lavorazione o alla vendita

Usi complementari all'uso produttivo

- residenza di servizio/custodia con un massimo di 300 mq di SL, subordinata all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività mediante scrittura pubblica trascritta nei registri immobiliari
- Alloggi temporanei di personale e visitatori (ove previsto e nei limiti indicati dalla normativa d'ambito)
- magazzini e depositi anche se non funzionali all'uso produttivo (comprese autorimesse)
- servizi aziendali e interaziendali
- uffici e studi professionali privati
- usi commerciali e para-commerciali nei limiti imposti dalla normativa d'area o ambito
- servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- usi di interesse comune purché dimostratamente compatibili con l'uso produttivo
- usi tecnologici

d. Uso direzionale (D)

- attività amministrative, bancarie e finanziarie
- uffici e studi professionali
- agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, di intermediazione, etc.
- servizi privati di interesse collettivo (Servizi per il tempo libero e lo spettacolo quali teatri, cinematografi, strutture congressuali, ritrovi notturni/diurni e simili; impianti sportivi, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private)
- servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro
- servizi di assistenza tecnica e giuridica
- servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche
- servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica
- attrezzature sociosanitarie (comprese le attività legate all'assistenza sociosanitaria, ambulatoriale, centri di analisi e di ricerca). Si considerano equiparate a tali attrezzature anche le strutture realizzabili ai sensi della D.g.r. 7776 del 17 gennaio 2018 "Comunità Alloggio Sociale Anziani" (C.A.S.A.). Queste ultime possono, quindi, essere realizzate (oltre

alle condizioni definite dalla stessa D.g.r.) anche nei tessuti dove è ammissibile la presente destinazione

- servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità)
- associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre
- case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari

Usi complementari all'uso direzionale

- residenza di servizio/custodia con un massimo di 300 mq di SL, subordinata all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività mediante scrittura pubblica da trascrivere nei pubblici registri immobiliari
- usi turistico - ricettivi
- magazzini e depositi
- attività di ricerca, laboratori
- attività commerciali e para-commerciali

e. Uso commerciale (C) (con riferimento alle definizioni dettagliate al Titolo II)

- esercizi di vicinato (ESV), fino a 150 mq di SV;
- medie strutture di vendita, da 151 a 1.500 mq di SV;
- grandi strutture di vendita, oltre i 1.500 mq di SV;
- pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- commercio all'ingrosso;
- attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto
- mostre commerciali e sale di esposizione senza attività di vendita
- impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate
- sale giochi (art.86 –TULPS) e sale da gioco (art.88 – TULPS)

Usi complementari all'uso commerciale

- residenza di servizio/custodia con un massimo di mq 300 di SL, subordinata all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività mediante scrittura pubblica
- discoteche, sale da ballo e simili (sale giochi, biliardi, ecc.)
- magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale
- phone center e internet point

f. Uso rurale (Ru)

- tutti gli usi qualificati come agricoli essenziali o connessi o con essi dichiarati compatibili dalle disposizioni legislative vigenti come (a puro titolo esemplificativo e non esaustivo):
 - coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e quelle orto - florovivaistiche;
 - coltivazioni in "vertical farming" di cui alla l.r. 21/2021;
 - residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto, e dei dipendenti dell'azienda agricola;
 - attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori purché economicamente non prevalenti rispetto all'attività agricola principale;
 - attività di agriturismo, come normate dalla l.r. 31/2008 e s.m.i.;
 - attività agro-meccaniche per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici.

g. Uso pubblico (Sp)

Appartengono a tale uso tutte le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di legge, di regolamento, costituiscono attività di interesse pubblico o generale di iniziativa pubblica e/o privata. A titolo esemplificativo e non esaustivo:

- servizi culturali
- servizi sociali
- servizi sindacali

- servizi assistenziali
- servizi sanitari
- servizi amministrativi
- servizi per l'istruzione e la formazione
- servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- servizi pubblici
- servizi per lo sport
- servizi religiosi
- ogni altra attività individuata come pubblica e di interesse pubblico o generale dal Piano dei Servizi.

L'Uso pubblico è ammesso in tutti gli ambiti ed aree, a condizione che le attività da insediare risultino in concreto compatibili con la destinazione principale in relazione ai profili igienico-sanitario, delle emissioni acustiche ed atmosferiche, della dotazione infrastrutturale, compresa quella dei parcheggi per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti. In tali casi, gli indici di riferimento, nonché le modalità d'intervento, sono quelli previsti per l'ambito o l'area di insediamento con possibilità di incrementare l'IF del 20% per tutti gli interventi pubblici, e per quelli privati gestiti in regime di convenzionamento per almeno venti anni.

h. Uso tecnologico (St)

- impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.

7. Sono sempre da ritenersi tra loro urbanisticamente compatibili, ancorché non previste o esplicitate dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq.

8. Le aree pedonali, le piste ciclabili e le aree verdi sono compatibili con ogni ambito od area.

9. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9 -bis, comma 1 -bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

10. Fatte salve specifiche condizioni restrittive previste dalle NTA del PGT per ambiti e aree, i mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti si intendono regolati dall'articolo 23-ter del DPR 380/2021 e s.m.i.

CAPO III – ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 13 – TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, su tutto il tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree contigue ugualmente classificate nel Piano delle Regole.

Art. 14 – EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT

1. Negli edifici con destinazione funzionale incompatibile con le previsioni o le prescrizioni del PGT, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dal PGT.

2. È prevista la possibilità di un ampliamento pari al 10% della SL e SCOP massimo per adeguamenti normativi obbligatori e sopraggiunti a far data dall'adozione del PGT da dimostrare con idonea documentazione. Tale forma di incentivazione non è cumulabile con le altre previste nelle presenti norme, nella normativa statale e regionale.

Art. 15 – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ferme restando le prescrizioni contenuti negli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è possibile negli edifici residenziali compresi in tutti gli ambiti del territorio urbano consolidato ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate.

2. Le eventuali modifiche di falda sono consentite unicamente al fine di assicurare il raggiungimento dell'altezza media ponderale definita dalla L.R. 12/2005.

3. Negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione (NAF) il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso a condizione che gli interventi non comportino modifiche di sagoma e che venga conservato integrale l'involucro esterno.

4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti non è ammesso:

- negli immobili classificati Beni culturali e/o paesaggistici;
- negli edifici ricadenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- negli edifici in contrasto con la destinazione d'uso della zona.

5. Ogni qual volta il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti dia luogo a nuove unità immobiliari, dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima stabilita dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 in riferimento alla volumetria resa abitativa, e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo per mancanza di spazi idonei gli interventi sono comunque consentiti previo versamento al comune di una somma corrispondente al costo base di costruzione dei parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Art. 16 – USO TEMPORANEO DI EDIFICI ED AREE [art. 51bis LR 12/05]

1. Su tutto il territorio comunale è consentita l'utilizzazione temporanea di aree e edifici pubblici o privati, o parti di essi, per usi temporanei, anche in deroga alle disposizioni contenute nel presente PGT.

2. L'uso temporaneo è autorizzato, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, previa stipula di apposita convenzione, e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT.

3. L'uso temporaneo può essere consentito, a condizione che, mediante la trascrizione nei registri immobiliari della convenzione, di cui al comma 2 del presente articolo, il beneficiario dell'uso temporaneo assuma l'obbligo, nei confronti del comune, di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine. A tale scopo sono allegate alla convenzione idonee garanzie fidejussorie.

4. Nel caso l'uso temporaneo riguardi immobili di proprietà comunale, concessi in comodato, la convenzione definisce il corrispettivo dovuto per l'utilizzo degli stessi, sulla base dell'utilità economica che ne deriva e delle finalità perseguite attraverso l'utilizzo di detti immobili.

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento [PTC] delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.lgs 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree e edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

7. Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni dell'articolo 51 bis della LR 12/2005.

Art. 17 – PARCHEGGI PRIVATI

1. Si considerano parcheggi privati gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

2. I parcheggi privati sono di norma ricavati all'interno del lotto d'intervento o, qualora l'area del lotto non sia sufficiente a soddisfare i minimi di legge, in aree esterne, ancorché non contigue, di proprietà del richiedente purché comprese in un raggio di:

- m 300 dall'area di intervento se ricadente nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- m 150 dall'area di intervento se ricadenti nei restanti ambiti.

3. L'area destinata a parcheggi privati include gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso, ancorché ad uso promiscuo, dei veicoli, nonché:

- per le attività turistico ricettive - direzionali – commerciali: le aree per il carico e lo scarico merci con relativi spazi di manovra;
- per le attività produttive e logistiche, le aree per il carico e lo scarico merci e le baie di carico con relativi spazi di manovra.

4. In ogni intervento di nuova costruzione e di demo-ricostruzione integrale devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi a parcheggio privato per residenti, addetti e clienti nelle seguenti quantità minime:

- a) residenza 1/3 della SL;
- b) attrezzature ricettive 1/3 della SL;
- c) uffici e attività terziarie 1/3 della SL;
- d) industria e artigianato 1/3 della SL;
- e) esercizi pubblici (bar, ristoranti...) 1/3 della SL;
- f) teatri, cinema, sale da gioco, locali di pubblico spettacolo e simili (es. bingo, discoteche, ritrovi con funzioni miste – musica, somministrazione di bevande ecc.-) il doppio della SL;

5. I parcheggi privati per le destinazioni d'uso commerciali in sede fissa, in relazione alle diverse tipologie merceologiche e di commercio, sono determinati come segue:

- ESV: alimentare e non alimentare 1/3 della SL;
- MpSV: alimentare 80% della SV; non alimentare 60% della SV;
- MgSV: alimentare 100% della SV; non alimentare 80% della SV.

Nelle attività miste, si fa riferimento alla tipologia alimentare qualora la stessa sia superiore al 10% della Superficie di vendita (SV) complessiva.

Le suddette quantità devono essere obbligatoriamente reperite anche negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o di mutamento della destinazione d'uso che interessino un intero immobile, è fatta eccezione per la realizzazione di ESV e di MSV sino a 400 mq di SV.

6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione degli interi edifici destinati alle funzioni di cui al comma 4, dovranno essere reperite le quantità di cui allo stesso comma.

Qualora il reperimento delle aree a parcheggi privati non risulti possibile sulla base di comprovati: vincoli tecnico - costruttivi, situazione delle strutture edilizie, dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza, gli spazi da riservare a parcheggio potranno essere reperiti nelle immediate vicinanze ovvero potranno essere ammesse riduzioni fino al 50% con monetizzazione del restante 50%.

7. Nelle attività prive di SL o con SL destinata esclusivamente a servizi accessori o comunque con attività prevalentemente svolta su piazzali all'aperto, devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi a parcheggio privato nelle quantità minime seguenti:

- a) attività sportive e ricreative all'aperto: 1 posto auto ogni 40 mq di SF;
- b) attività di lavorazione, esposizione, deposito merci e attività di logistica a cielo libero: 1 posto auto ogni 200 mq di SF con un minimo di 5 posti auto.

8. Per gli usi residenziali, ad esclusione delle residenze collettive, è fatto obbligo di dotare ogni singolo alloggio di un box auto chiuso attrezzato per il parcheggio di una o più autovetture con dimensioni e caratteristiche conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

9. Il numero dei posti auto scoperti da ubicare, obbligatoriamente, nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni e di quelle riedificate a seguito di integrale demo-ricostruzione, si ottiene detraendo, dalla superficie complessiva da destinare a parcheggi privati, la superficie già destinata a box auto e/o posti auto posti al chiuso e dividendo la superficie residua per 30 mq. I posti auto scoperti così ottenuti vanno obbligatoriamente individuati nelle tavole allegate al titolo abilitativo. Ogni posto macchina deve risultare dimostratamente accessibile e le sue dimensioni non possono essere inferiori a 2,5 x 5 m. Un posto auto ogni 10 o frazione di 10 deve essere riservato e idoneo ad accogliere gli autoveicoli dei soggetti diversamente abili.

10. Nel caso di interventi comportanti il successivo frazionamento dell'area pertinenziale (case a schiera, quadrifamiliari, bifamiliari, ecc.) la dotazione degli spazi per parcheggi andrà verificata:

- sul volume di ogni singola unità abitativa, se i posti auto scoperti vengono posti all'interno della recinzione delle singole unità;
- sul volume dell'intero intervento, se i posti auto scoperti vengono posti all'esterno delle recinzioni delle singole unità e sono fruibili da tutte le unità che costituiscono l'intervento.

11. Nel caso di realizzazione di nuovi parcheggi privati a raso delle attività commerciali, o di manutenzione straordinaria di quelli a raso esistenti, l'area adibita a parcheggio dovrà essere piantumata in ragione di due alberi ogni posto auto. È data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea di cui sopra destinando la monetizzazione ad interventi di de-pavimentazione e piantumazione di aree prossime al lotto di intervento o, in assenza, di altre aree pubbliche o private da individuare in accordo con l'Amministrazione comunale.

12. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato e per le Medie Strutture di Vendita insediate in aree pedonali o nelle zone a traffico limitato senza limitazioni temporali.

13. Il 10% delle aree a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere adibita a parcheggio per le biciclette e i motocicli.

TITOLO II – ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 18 - APPLICABILITA' DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

1. Le definizioni e le modalità applicative della Disciplina del Commercio e delle attività di somministrazione alimenti e bevande di seguito riportate, si applicano a tutti gli interventi previsti dagli atti che costituiscono il PGT ancorché disciplinati in modo specifico dagli stessi, è fatta eccezione per le attività escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio elencate all'art. 4 comma 2 del D.lgs 114/1198 per le quali vale quanto disposto dalla disciplina dei singoli ambiti od aree.

CAPO I – DEFINIZIONI COMMERCIALI

Art. 19 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, limitatamente a quanto assume rilevanza sotto il profilo urbanistico, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.

Art. 20 – DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI E DEI SERVIZI COMMERCIALI

1. Definizioni delle superfici

Superficie Lorda complessiva (SL): fa riferimento alla definizione del precedente Art. 10 punto 12).

Superficie di Vendita (SV): come definita nell'allegato A, alla D.G.R. del 28/12/2023 n. XII/1699 paragrafo 2 comma 2. Ai fini della presente normativa la SV può comprendere anche aree private all'aperto, esterne al locale (es. spazi aperti dei quali l'esercente ha la disponibilità), non computabili nella SL.

Superficie di somministrazione alimenti e bevande (Ssab): è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa la porzione di suolo, variamente delimitata - coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors). In relazione alle modalità di misurazione dei locali di cui all'art. 8 comma 4 della L.R. 24 dicembre 2003 n. 30, si precisa che fanno parte dei locali destinati a servizi i seguenti:

- i servizi igienici per il pubblico e il personale;
- i camerini;
- il guardaroba;
- gli spogliatoi per il personale;
- la cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie;
- il locale dispensa;
- il locale preparazione alimenti;
- gli ingressi, i relativi disimpegni (corridoi) e la zona casse;
- locali filtranti e separanti in genere.

Non fa comunque parte dell'area destinata all'attività di somministrazione e vendita, quella occupata dagli arredi per la somministrazione quali poltrone, divani e tavoli di ridotte dimensioni.

2. Definizioni dei servizi commerciali

Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi.

Spaccio aziendale: si definisce spaccio aziendale l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile e con SL compresa entro i limiti stabiliti per lo specifico uso.

3. Definizioni dei servizi di somministrazione alimenti e bevande

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande (vedi DGR VIII 649508 regione Lombardia), in relazione all'attività esercitata ed in conformità alla dichiarazione di inizio attività produttiva e alla notifica effettuata alla A.T.S. competente ai fini della registrazione, possono assumere le seguenti denominazioni:

- a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo;
- b) esercizi con cucina tipica lombarda: ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale;
- c) tavole calde, self-service, fast food e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina ma privi di servizio al tavolo;
- d) pizzerie e simili: esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto "pizza";
- e) bar gastronomici e simili: esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura;
- f) bar-caffè e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini;
- g) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: bar-caffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere;
- h) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da tè e simili: esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina;
- i) disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili: esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande è accompagnata a servizi di intrattenimento che ne caratterizzano l'attività;
- j) discoteche, sale da ballo, locali notturni: esercizi nei quali la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento, ma quest'ultima è prevalente rispetto alla prima;
- k) stabilimenti balneari ed impianti sportivi con somministrazione: esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente all'attività di svago, ma quest'ultima è prevalente rispetto alla prima.

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI

Art. 21 – ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

1. Ai sensi del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:

- a. esercizi di vicinato (ESV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq;
- b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1.500 mq suddivise (ai sensi dell'art. 4-bis comma 5 lettera a) della l.r. 6/2010) in:
 - Medio piccole strutture di vendita (MpSV): esercizi che hanno una superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq.;
 - Medio grandi strutture di vendita (MgSV): esercizi che hanno una superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq.;
- c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D D.G.R. del 28/12/2023 n. XII/1699;
- e. Centri commerciali naturali:

- i. le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
- ii. le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
- iii. i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
- iv. gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

CAPO III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI VENDITA E PROCEDIMENTI

Art. 22 – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI VENDITA

1. Fatte salve le disposizioni di legge e quelle delle presenti NTA aventi carattere generale, la localizzazione delle attività di vendita e di somministrazione alimenti e bevande è disciplinata per ogni ambito od area del PGT dal Piano delle Regole e per gli eventuali ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
2. Si intende sempre verificata positivamente la conformità urbanistica delle strutture di vendita esistenti o cessate nel caso di sostituzione con altra nuova struttura di vendita qualora non venga modificata la SL complessiva commerciale preesistente.
3. Le Grandi Strutture di Vendita (GSV) di nuova realizzazione sono vietate in tutto il territorio comunale.
4. Le attività di vendita all'ingrosso sono vietate nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) mentre negli ambiti residenziali consolidati (AREC) sono ammesse esclusivamente:
 - le attività all'ingrosso gestite elettronicamente in modo informatico il cui magazzino merci risulti ubicato in altro ambito territoriale abilitato a tale commercio;
 - le attività all'ingrosso finalizzate al commercio di generi minuti non comportanti traffico intenso e/o pesante;
 - l'installazione di vetrine e/o spazi d'esposizione di merci vendute in altri locali ubicati in ambiti territoriali abilitati a tale commercio.

Art. 23 – PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di SV sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.
2. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Art. 24 - IMPIANTI STRADALI AD USO PUBBLICO DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

1. I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti possono essere localizzati esclusivamente negli ambiti AECOC, nelle aree AGRI 1 e nelle rispettive fasce di rispetto stradale.
2. Il Comune può autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà da individuare con apposito atto e assegnare con procedura di evidenza pubblica.
3. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti è in ogni caso vietata:
 - nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi della vigente legislazione;
 - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 o dal Piano delle Regole;
 - nei coni visuali o in particolari siti ed aree di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal Piano delle Regole e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale;
 - nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
 - nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica e edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;
 - nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale insistenti su aree classificate dal PdR come "ANT";

- nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a ml. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali. Fatti salvi i già menzionati divieti, l'installazione di nuovi impianti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del regolamento di esecuzione.

4. Gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione degli impianti di distribuzione di carburanti esistenti sono vietati negli stessi ambiti ed aree ove è vietata l'installazione dei nuovi impianti.

5. Modalità d'intervento

L'intervento di nuova costruzione e/o di ampliamento degli impianti di distribuzione di carburanti comporta sempre aumento di peso insediativo assimilato alla destinazione commerciale ed è assoggettato a richiesta di permesso di costruire convenzionato.

6. Parametri edilizi e urbanistici

IF	=	0,5 mq/mq	Sono da includere nel calcolo tutte le strutture e manufatti da realizzarsi fuori terra, compresa la proiezione a terra delle pensiline con un piano fuori terra
H	=	6 m	
IC	=	50%	
IPF	=	10%	

Fatte salve maggiori distanze imposte dalla legislazione vigente in materia sanitaria o antincendio, nella installazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- impianti di stoccaggio e di erogazione ed attrezzature accessorie (pensiline, impianti per il prepagamento self-service, ecc.):
 - D da fabbricati residenziali esterni all'impianto > 50 m
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada = 5 m
 - Df = 10 m
- Attrezzature e immobili per i servizi all'automezzo e all'utente:
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada 10 m;
 - Df = 10 m
- Attrezzature e immobili per le attività commerciali integrative:
 - Dc = 5 m
 - D ciglio strada 20 m;
 - Df = 10 m

7. Destinazioni d'uso per servizi accessori

Nell'area dell'impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall'art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i. e sono assunte le premialità di cui alla normativa vigente.

Art. 25 – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA E DATA CENTER

1. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA: i centri di telefonia in sede fissa di cui all'art. 98 bis, L.R. 12/2005 sono ammessi in tutto il tessuto urbano consolidato con esclusione dei nuclei di antica formazione e la loro realizzazione è sempre subordinata, laddove non risulti prescritta la pianificazione attuativa, a titolo abilitativo convenzionato, anche al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree per parcheggi.

2. DATA CENTER: i Data Center o centri di elaborazione dati (CED) di cui alla D.g.r. n. XII/2629 del 24/06/2024 sono ammessi esclusivamente all'interno degli ambiti AECOC.

TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 26 – DEFINIZIONE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

1. Si definisce Tessuto Urbano Consolidato [TUC] l'insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

2. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in ambiti omogenei ed individua, inoltre, i Nuclei di Antica Formazione [NAF], i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela. I successivi articoli individuano con maggiore specificità il Tessuto Urbano Consolidato, in relazione alla destinazione funzionale prevalente e dettano la disciplina da osservarsi, anche in considerazione delle diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Art. 27 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

1. Sono considerati Nuclei di Antica Formazione (NAF) le parti del territorio interessate da nuclei urbani di antica formazione nonché da complessi edilizi isolati, ville, case padronali di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale, ivi comprese le aree immediatamente circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi. Gli ambiti NAF sono considerati, a tutti gli effetti, zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e ad essi si applicano i disposti del Regolamento Edilizio in materia di minori altezze quando l'immobile risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 5/07/1975.

2. I NAF, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati, con la sola eccezione degli edifici dismessi o abbandonati dall'attività agricola, alle Zone Territoriali omogenee A) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3. La TAV. DP02.p Individua e suddivide i NAF nei seguenti gruppi:

- a) Beni immobili di interesse culturale gravati dalla "*dichiarazione dell'interesse culturale*" o soggetti alla "*verifica dell'interesse culturale*", ai sensi del D.lgs 42/2004;
- b) Tessuti storici, edifici e complessi immobiliari di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;
- c) edifici di interesse tipologico caratterizzato da valori paesaggistici e testimoniali.

Art. 28 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI BENI CULTURALI IN BASE ALLA LORO SUDDIVISIONE

1. Ogni intervento sui beni culturali individuati dal Piano delle Regole è subordinato alle presenti NTA, fatta salva ogni altra e più restrittiva norma di ordine generale o speciale d'ambito o d'area e le eventuali competenze di Enti sovraordinati.

2. BENI IMMOBILI GRAVATI DALLA DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE O SOGGETTI ALLA VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

- Modalità d'intervento

Gli interventi sui beni immobili di interesse culturale gravati dalla "*dichiarazione dell'interesse culturale*" o soggetti alla "*verifica dell'interesse culturale*" sono soggetti ai disposti del D.lgs.42/2004 in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

3. TESSUTI STORICI, EDIFICI E COMPLESSI IMMOBILIARI DI INTERESSE CULTURALE CON VALORE ARCHITETTONICO INTRINSECO MERITEVOLE DI TUTELA

- Modalità d'intervento

- *Interventi edilizi diretti sugli immobili*

La TAV. PR11.p, a seguito di verifica dettagliata degli edifici, assegna agli stessi, in ragione della loro rilevanza storico culturale, dell'importanza testimoniale, del grado di conservazione, della classificazione come superfetazioni non storicizzate, della recente epoca di costruzione o della

estraneità al contesto ambientale, diverse modalità di intervento che vengono di seguito elencate e specificate:

- a) *Restauro e risanamento conservativo*: l'intervento è finalizzato alla salvaguardia degli edifici storici di rilevante valore monumentale e/o testimoniale e in quanto tale deve essere supportato da adeguate ricerche storico - filologiche.
- b) *Ristrutturazione edilizia con limitazioni*: l'intervento è prevalentemente finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno degli edifici di vecchia formazione, in possesso di valori tipici del paesaggistico urbano o rurale. Le limitazioni imposte alla ristrutturazione sono le seguenti:
 - divieto di demolire e ricostruire gli edifici esistenti e modificarne la sagoma, fatta eccezione per le parti diroccate per le quali non v'è obbligo di ripristino;
 - divieto di incremento volumetrico;
 - divieto di modifica delle originarie facciate, dei caratteri compositivi e degli elementi materici che le caratterizzano (a titolo esemplificativo e non esaustivo: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, davanzali, timpani, grigliati in laterizio (croci benedettine), etc.), con obbligo di ripristino delle preesistenti aperture chiuse o alterate nel tempo e facoltà di inserire nuove aperture, a condizione che quelle ripristinate o inserite risultino coerenti con i caratteri compositivi della facciata;
 - divieto di modifica tipologica, materica e cromatica dei materiali di finitura (a titolo esemplificativo e non esaustivo: intonaci, serramenti, coperture, lattonerie, etc.) che dovranno quantomeno uniformarsi a quelli della tradizione locale;
 - divieto di demolire, all'interno degli immobili, qualsivoglia elemento architettonico di pregio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: volte, colonne, camini con parti in marmo, fregi, affreschi, etc.)
- b) *Ristrutturazione pesante compresa la demo-ricostruzione*: l'intervento è finalizzato alla trasformazione degli edifici estranei al contesto storico-ambientale mediante ristrutturazione pesante o demolizione totale o parziale con successiva ricostruzione. Gli interventi dovranno assicurare il corretto inserimento dell'immobile nel contesto storico-ambientale. Salvo maggiori agevolazioni di legge, è ammesso un incremento volumetrico per ampliamenti e/o sopraelevazioni, da concedersi una tantum, nell'ordine del 10% della SL esistente con un limite invalicabile di 50 mq. Il sopralzo è ammesso esclusivamente per allinearsi agli edifici confinanti.
- c) *Demolizione senza ricostruzione*: l'intervento è finalizzato alla soppressione delle superfetazioni e delle costruzioni o parti di esse prive di valore storico-ambientale tali da costituire turbativa per gli immobili e per il loro contesto.

Nell'ambito dei "tessuti storici, edifici e complessi immobiliari di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela", fatta eccezione per gli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione, è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Negli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono esclusivamente ammessi, in attesa della loro completa demolizione, gli interventi necessari ad assicurare la tutela sanitaria dei luoghi, la pubblica incolumità e la salvaguardia degli immobili confinanti.

Gli interventi di cui ai punti a) -b) -d) sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio.

- Interventi edilizi diretti sulle aree pertinenziali

La TAV. PR 09-10-11.p , a seguito di verifica dettagliata delle aree pertinenziali degli edifici, assegna alle stesse, in ragione della loro rilevanza storico culturale, dell'importanza testimoniale, dello specifico utilizzo, del grado di conservazione, della presenza di giardini e della necessità di preservare le visuali sugli immobili, diverse modalità di intervento in ragione del vincolo ad esse attribuito come sotto specificato:

- a) *Vincolo di verde privato*: si applicano le disposizioni contenute nel successivo Art.31;
- b) *Vincolo a parco e/o giardino*: è obbligatoria la conservazione e il ripristino dei parchi e giardini esistenti. È ammessa l'installazione di: gazebo, pergolati, manufatti da giardino, panchine, impianti irrigui, impianti di illuminazione, percorsi e viottoli anche pavimentati; ogni altra edificazione è tassativamente vietata.

- c) *Vincolo di inedificabilità*: fermo il divieto di realizzare sull'area qualsiasi tipo di edificazione si deve valutare: la conferma dell'eventuale pavimentazione esistente o, in sua assenza, l'opportunità di procedere a pavimentare l'area, conservarla erbida o attrezzarla a giardino. La scelta deve essere orientata dal ruolo che l'area ha storicamente svolto nell'uso dell'immobile (cortile, aia, ecc.) ed al valore morfologico che la stessa assume nel contesto ambientale. I materiali da utilizzare per l'eventuale pavimentazione, nonché la loro lavorazione, dovranno rifarsi alla documentata tradizione locale (cotto, pietra, sasso, ecc.).
- d) *Vincolo d'area privata d'uso pubblico*: su queste aree è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione fuori terra nonché manufatti che possano interferire col transito pedonale. Devono essere salvaguardate le pavimentazioni originali e sostituite quelle incongrue, uniformandole alle contermini e comunque a quelle della tradizione locale.

Tutti gli interventi sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio.

È ammessa una diversa modalità d'intervento rispetto a quelle assegnate agli edifici dalla TAV. 09-10-11.p previa presentazione di idonea relazione che evidenzia le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento. L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata, dopo aver acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale sulla base della relazione presentata che dovrà contenere almeno: un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica e una valutazione delle risultanze che la modifica genererebbe sul manufatto su cui si interviene e sul suo contesto di riferimento.

- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa

Sugli immobili dei "tessuti storici, edifici e complessi immobiliari di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela" interessati da crollo totale per motivi fortuiti o d'incuria, purché non gravati da vincoli di inedificabilità, di interesse pubblico o di verde privato, sono assentibili interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione previa formazione di Piano di Recupero nel rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso di seguito specificati. Nell'iter istruttorio della pianificazione attuativa deve essere coinvolta la Commissione per il Paesaggio.

- *Parametri edilizi ed urbanistici*

- Interventi edilizi diretti

IF	minore o uguale all'esistente
IC	minore o uguale all'esistente
LH	uguale all'esistente

- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa

IF	minore o uguale al 50% della densità fondiaria media preesistente nel comparto soggetto a PA eventualmente incrementata del 10%, ma in nessun caso maggiore di 1 mq/mq.
H	pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di tutela presenti nel contesto del PA
IC	40%

- *Destinazioni d'uso*

- Destinazioni ammesse

Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art. 12 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:

- MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);
- tutti gli usi che dovessero rivelarsi incompatibili con la cultura dell'immobile e, in particolare, con le sue caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali nonché con quelle proprie del contesto ambientale.

- Destinazioni vietate

Oltre agli usi già vietati in forza di disposizioni di legge od esclusi dall'uso principale e da quelli complementari, sono vietati i seguenti usi:

- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 12 comma 6 punto f.;
- Uso tecnologico (St) come definito al precedente Art. 12 comma 6 punto h.

4. EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO CARATTERIZZATO DA VALORI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI

- Modalità d'intervento

- *Interventi edilizi diretti sugli immobili e sulle aree pertinenziali*

Sugli immobili che conservano caratteri tipologici di valore paesaggistico e testimoniale sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione con limitazioni; Demolizione senza ricostruzione come specificati e dettagliati nelle modalità d'intervento del precedente comma 3.

Sulle singole unità edilizie prive di valore paesaggistico e testimoniale, in quanto incongrue o di edificazione recente, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di Ristrutturazione e di Demolizione con o senza ricostruzione edilizia, purché finalizzati a rendere gli edifici trasformati o ricostruiti coerenti con il contesto.

Gli interventi sulle aree pertinenziali devono essere scelti, in ragione della loro rilevanza storico culturale, dell'importanza testimoniale, dello specifico utilizzo, del grado di conservazione, della presenza di giardini e della necessità di preservare le visuali sugli immobili, tra quelli indicati nelle modalità di intervento sulle aree pertinenziali del precedente comma 3.

Tutti gli interventi di cui sopra sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio cui è affidata la tutela dei caratteri tipologici di valore paesaggistico e testimoniale degli immobili; in ragione di ciò la Commissione per il paesaggio potrà motivatamente richiedere, al fine di meglio salvaguardare gli immobili da proteggere o gli elementi architettonici di pregio eventualmente trascurati o non sufficientemente valorizzati, la modifica delle modalità di intervento avanzate dal Proponente.

Alla Commissione per il paesaggio può essere richiesta una pronuncia preventiva sulle modalità d'intervento che il Proponente intende adottare. La richiesta deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1. rilievo dettagliato sia interno che esterno degli immobili e delle aree pertinenziali che evidenzia ogni loro elemento di pregio;
2. documentazione fotografica esaustiva ed a scala adeguata;
3. individuazione delle destinazioni d'uso in essere o previgenti in caso di immobili dismessi;
4. relazione atta ad evidenziare le metodiche e le modalità con cui si intendono conservare e/o ripristinare gli elementi di pregio;
5. tavola che, a seguito dell'esame dettagliato degli immobili, proponga per ognuno di essi, in ragione della sua rilevanza paesaggistica e/o testimoniale e del grado di conservazione, le modalità di intervento da scegliersi fra quelle elencate nelle modalità di intervento del precedente comma 3 (Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con limitazioni, Demolizione senza ricostruzione, Demolizione con ricostruzione) nonché il tipo di vincolo da apporre alle aree pertinenziali.

- *Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa*

L'utilizzo della maggiore volumetria eventualmente ammessa dall'ambito o dall'area in cui gli edifici ricadono, unitamente alla possibilità di trasferire le volumetrie degli edifici privi di valore paesaggistico e testimoniale o di risagomare gli stessi, nel rispetto degli indici d'ambito o d'area, è ammessa solo in presenza di Piano Attuativo finalizzato a migliorare e rendere coerente l'assetto preesistente anche attraverso la demolizione senza ricostruzione delle unità edilizie di tipo superfetativo, precarie o comunque in contrasto con il contesto.

Nell'iter istruttorio della pianificazione attuativa deve essere coinvolta la Commissione per il paesaggio.

- Parametri edilizi ed urbanistici

- *Interventi edilizi diretti*

IF	minore o uguale all'esistente
IC	minore o uguale all'esistente
LH	uguale all'esistente

- *Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa*

Si applicano gli indici dell'area o dell'ambito di appartenenza del complesso immobiliare.

- Destinazioni d'uso dei nuclei urbani di antica formazione, complessi edilizi isolati, ville e case padronali

- *Destinazioni ammesse*

Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art. 13 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:

- MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);
- tutti gli usi che dovessero rivelarsi incompatibili con la cultura dell'immobile e, in particolare, con le sue caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali nonché con quelle proprie del contesto ambientale.

- Destinazioni vietate

Oltre agli usi già vietati in forza di disposizioni di legge od esclusi dall'uso principale e da quelli complementari, sono vietati i seguenti usi:

- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 13 comma 6 punto f.;
- Uso tecnologico (St) come definito al precedente Art. 13 comma 6 punto h.

Art. 29 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AREC)

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti AREC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono così suddivisi:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 5 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

4. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:

- Interventi edilizi diretti

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione.

- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.

Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.

5. Parametri edilizi ed urbanistici

AREC 1

- Interventi edilizi diretti

IF = esistente, con possibilità di incremento da concedersi UNA TANTUM agli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore del PGT pari al 10% della SL esistente e comunque nel limite massimo di 100 mq computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. È esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse o edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di m 2,70 ai locali abitabili.

- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 0,50 mq/mq

IC = 50 %

IPF = 15%

H = 8,00 m

AREC 2

IF = 0,67 mq/mq o IF esistenti più elevati per aree appartenenti a PEEP conclusi o dismessi

IC = 55 %
IPF = 15%
H = 12,00 m

AREC 3

IF = 0,59 mq/mq
IC = 50 %
IPF = 15%
H = 10,50 m.

AREC 4

IF = 0,52 mq/mq
IC = 45 %
IPF = 15%
H = 10,50 m

AREC 5

IF = 0,42 mq/mq
IC = 45 %
IPF = 17%
H = 10,50 m

6. Destinazioni d'uso

- Destinazioni ammesse

Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art 12 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:

- Ambiti AREC 1: MSV comunque denominate
- Ambiti AREC 4 e AREC 5: MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);

- Destinazioni Vietate

- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 12 comma 6 punto f.;
- impianti di distribuzione dei carburanti;
- impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato.

7. Prescrizioni specifiche

- a) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. È altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.
- b) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS02**, in deroga agli indici e parametri di utilizzo del precedente comma 4, i fabbricati non potranno superare i due piani fuori terra.
- c) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS03**, tutti gli interventi edilizi sono subordinati alla preliminare approvazione di Piano Attuativo che preveda la completa demolizione dei fabbricati esistenti e l'accertamento, attraverso idoneo piano di caratterizzazione, dell'eventuale presenza di inquinamento dei terreni e/o del sottosuolo da assoggettare a bonifica. In deroga agli indici e parametri di utilizzo del precedente comma 4, i fabbricati non potranno superare i tre piani fuori terra. Sono esclusi dalla subordinazione alla preliminare pianificazione attuativa i seguenti interventi da attuarsi sugli edifici esistenti:
 - le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - i cambi di destinazioni d'uso ammessi purché attuabili senza interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria;
 - la demolizione totale o parziale degli immobili esistenti e la loro messa in sicurezza.
- d) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS04**, tutti gli interventi edilizi sono subordinati alla preliminare riqualificazione ed al successivo collaudo delle opere di riqualificazione del tratto di via Cimitero posto in fregio al perimetro di prescrizione. La riqualificazione comprende la progettazione e la realizzazione dei parcheggi in linea, quelli dell'impianto di illuminazione pubblica nonché il ripristino del manto bituminoso e della segnaletica

orizzontale. In deroga agli indici e parametri di utilizzo del precedente comma 4, i fabbricati non potranno superare i due piani fuori terra e le tipologie edilizie dovranno uniformarsi a quelle dell'immediato contesto.

- e) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS05**, tutti gli interventi edilizi sono subordinati alla preliminare approvazione di Piano Attuativo che preveda la completa demolizione dei fabbricati esistenti e l'accertamento, attraverso idoneo piano di caratterizzazione, dell'eventuale presenza di inquinamento dei terreni e/o del sottosuolo da assoggettare a bonifica.
- f) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS06**, ferma restando l'applicabilità dell'attuale IF, resta valido e continua ad applicarsi quanto convenuto nell'Art. 6 bis della convenzione urbanistica sottoscritta in data 14.11.2003 rep. n° 62.928 del notaio Alfredo Plantamura e registrata a Suzzara il 25.11.2003 al n° 1521 che così recita: "La distanza minima delle nuove costruzioni e ampliamenti rispetto al nuovo confine stradale che si andrà a generare (rectius: oggi esistente) è ridotta a metri 5,00".
- g) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS07**, è fatto obbligo di continuare a rispettare le prescrizioni tipologiche e morfologiche imposte dall'originario Piano di Lottizzazione (P.L. PIOPI).
- h) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS08**, la distanza minima delle nuove costruzioni e dei relativi ampliamenti rispetto alla prevista strada, posta a sud delle stesse e finalizzata a collegare il nuovo polo scolastico, è ridotta a metri 5,00.
- i) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla **PS09**, le nuove costruzioni e gli ampliamenti potranno mantenere, in deroga all'ordinaria distanza dalle strade (DS), l'allineamento che gli edifici esistenti formano lungo le vie Battaglia Partigiana e via della Resistenza.
- j) Nel caso di interventi di nuova edificazione o ricostruzione soggetti, negli elaborati grafici, a Prescrizione specifica d'obbligo di allineamento, il fronte da allineare deve insistere sull'allineamento stesso per non meno del 70 % del suo sviluppo. L'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o, quando esistente, dall'allineamento prevalente dell'intero fronte stradale.

Art. 30 - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI (AECOC)

1. Gli ambiti economici consolidati "AECOC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari spesso commisti ad edifici residenziali.

2. Gli ambiti AECOC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Gli ambiti economici consolidati "AECOC" sono così suddivisi:

- AECOC 1 - 1.1 : ambiti economici a prevalenza produttiva
- AECOC 2.1 - 2.2 - 2.3 : ambiti economici esclusivamente commerciali e direzionali
- AECOC 3 : ambito dei caseifici industriali

3. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento negli ambiti AECOC sono:

- Interventi edilizi diretti

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione, con le seguenti limitazioni:

- Ambiti AECOC 2.1 - 2.3: gli interventi edilizi diretti devono essere conformi ai progetti SUAP in variante al PGT a suo tempo approvati;
- Ambito AECOC 2.2: gli interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti NTA sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria nonché alla totale o parziale demolizione senza ricostruzione degli immobili.

- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

Sono soggetti a convenzione i seguenti interventi:

- Ambito AECOC 1 - 1.1 - 3: gli interventi diretti alla ristrutturazione edilizia con demolizione di una SL > 5.000 mq finalizzata al suo frazionamento in più unità immobiliari da destinarsi all'insediamento di nuove attività produttive non collegate all'attività originaria;

- Interventi edilizi diretti su immobili non connessi all'uso produttivo e suoi usi complementari

Sugli edifici, regolarmente autorizzati, aventi destinazione d'uso residenziale non connessa all'attività produttiva, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con esclusione della demo-ricostruzione.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili in tutti gli ambiti AECOC sono:

- Interventi edilizi diretti e Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

Ambiti AECOC 1 - 1.1

- Interventi edilizi diretti

AECOC 1	IF	= 0,70 mq/mq
	IC	= 70%
	IPF	= 0,50%
AECOC 1.1	IF	= 0.90 mq/mq
	IC	= 70%
	IPF	= 0,50%

AECOC 1 – 1.1 H = - Attività economiche: 21 m con esclusione dei volumi tecnici e di quanto segue. Nelle aree non tutelate come beni paesaggistici dal codice dei beni culturali e del paesaggio, sono ammessi, in deroga ai 21 m di altezza, ma nel rispetto delle distanze e degli altri parametri:

- silos singoli o in batteria per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc., ancorché ingabbiati in involucri di rivestimento e/o copertura;
- insediamenti di logistica pluripiano in quanto assentibili ai sensi della LR 15/2024;
- magazzini integrati di stoccaggio e gestione delle merci, autoportanti e meccanizzati;
- involucri contenenti impianti tecnologici e di produzione che, per conformazione tecnica, si caratterizzino per sviluppo verticale.

- Residenza e residenza di servizio alle attività economiche (quando non inserita all'interno del complesso produttivo): 8 m

- Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

AECOC 1	IF	= 0,60 mq/mq
	IC	= 60%
	IPF	= 0,60%
AECOC 1.1	IF	= 0,90 mq/mq
	IC	= 70%
	IPF	= 0,50%

AECOC 1 – 1.1 H = - Attività economiche: 14,00 m esclusi i volumi tecnici

- Residenza di servizio (quando non inserita all'interno degli immobili produttivi): 8,00 m

- Interventi di ampliamento su edifici residenziali esistenti, regolarmente autorizzati, non connessi alle attività economiche

UNA TANTUM del 20% della SL esistente con un massimo di 100 mq

H = esistente

Ambito AECOC 2.1

- Interventi edilizi diretti:

SL	= conforme al progetto approvato dal SUAP
H	= conforme al progetto approvato dal SUAP

Ambito AECOC 2.2

- Interventi edilizi diretti:

SL	= esistente al netto delle eventuali demolizioni
H	= esistente al netto delle eventuali demolizioni

- Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

IF	= attività economiche 0,80 mq/mq.
H	= - Attività economiche: 14,00 m esclusi i volumi tecnici

- Residenza e residenza di servizio alle attività economiche (quando non inserita all'interno del complesso produttivo): 8 m

IC = 70%
IPF = 0,50%

Ambito AECOC 3

- *Interventi su edifici esistenti, regolarmente autorizzati, destinati a caseificio*

UNA TANTUM del 30% della SL esistente con esclusione di quella destinata alle attività di allevamento eventualmente esistenti. La SL aggiuntiva dovrà essere finalizzata al solo miglioramento della funzionalità, dell'efficienza e delle condizioni igienico sanitarie del caseificio. Resta in ogni caso esclusa ogni possibilità di ampliamento degli eventuali allevamenti suinicoli presenti nell'ambito.

H = esistente

DC = 5 m

- *Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato*

IF = 0,60 mq/mq

IC = 60%

IPF = 0,60%

H = - Attività economiche: 14,00 m esclusi i volumi tecnici

- Residenza e residenza di servizio alle attività economiche (quando non inserita all'interno del complesso produttivo): 8 m

5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti AECOC sono le seguenti:

- *Destinazioni ammesse*

Ambiti AECOC 1 - 1.1

- *Destinazioni ammesse:*

- o Uso produttivo (P) con relative attività complementari come elencate al precedente art. 12 comma 6 punto c., con esclusione delle Medio strutture di vendita (MSV) alimentari;
- o Uso residenziale (R) non connesso all'attività produttiva nei soli casi di edifici esistenti, regolarmente autorizzati all'entrata in vigore delle presenti NTA, con esclusione delle residenze sociali e collettive e delle attività complementari.

- *Destinazioni Vietate*

- o Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto f.

Ambito AECOC 2.1 e 2.2

- *Destinazioni ammesse:*

- o uso commerciale (C) con relative attività complementari come elencate al precedente art. 12 comma 6 punto e., con un massimo di due MgSV non alimentari anche in forma unitaria;
- o uso Direzionale (D) con relative attività complementari come elencate al precedente art. 12 comma 6 punto d.

- *Destinazioni Vietate*

- o Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto f. e uso produttivo come definito al precedente art. 13 comma 6 punto c.

Ambito AECOC 2.3

- *Destinazioni ammesse:*

- o uso commerciale (C) con relative attività complementari come elencate al precedente art. 12 comma 6 punto e., con un massimo di una MgSV non alimentare anche in forma unitaria;
- o uso Direzionale (D) con relative attività complementari come elencate al precedente art. 12 comma 6 punto d.

- *Destinazioni Vietate*

- o Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto f.
- o uso produttivo (P) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto c.

Ambito AECOC 3

- *Destinazioni principali ammesse:*

- Uso produttivo (P) di cui al precedente art. 12 comma 6 punto c., limitato alle sole attività di produzione casearia con esclusione delle attività complementari fatta eccezione per la residenza di servizio/custodia.

- *Destinazioni Vietate:*

- Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto f.
- uso commerciale (C) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto e. fatta eccezione per gli spacci aziendali
- uso direzionale (D) come definito al precedente art. 12 comma 6 punto d.

6. Prescrizioni specifiche

- Negli ambiti AECOC 1 confinanti con ambiti residenziali privi di barriere verdi di separazione o con profondità delle stesse inferiore a 10 m, è tassativamente vietato convertire all'uso produttivo (P) le esistenti attività adibite all'uso direzionale (D) e/o commerciale (C). Negli stessi ambiti, la dismissione totale delle attività produttive (P) dell'intero ambito consente la riconversione dello stesso da AECOC 1 ad AREC 2 con interventi edilizi soggetti obbligatoriamente a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.
- Gli ambiti AECOC 3, interessati da completa dismissione delle attività produttive legate alle attività casearie, si intendono automaticamente riconvertiti in AECOC 1 con interventi edilizi soggetti obbligatoriamente a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.
- Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari (con esclusione dei silos per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc.), la superficie lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 4,00 e quello eccedente i 12 m di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 6,00.
- I piazzali e, in generale, le superfici esterne adibite al deposito di materiali, semilavorati e/o prodotti finiti concorrono al computo della SL in ragione del 20% della loro superficie.
- In presenza di interventi edilizi soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali dovrà essere disincentivato l'uso produttivo e favorita la conversione agli usi direzionale e commerciale.
- In presenza di dismissione totale delle attività produttive sarà possibile insediare Medie strutture di vendita alimentari nonché attività residenziali a titolo principale, anche in edifici autonomi, nel limite massimo del 30% della SL ammessa e con H = 10,50 m.
- Negli ambiti AECOC contrassegnati, negli elaborati grafici, dalla sigla **IA**, l'uso produttivo (P) deve intendersi limitato alle sole attività connesse con l'attività agricola (raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti industriali, macelli, attività agricole in contoterzismo, strutture associazionistiche e di servizio alla zootecnia, ecc.) purché compatibili con le disposizioni impartite sulle distanze dal Regolamento comunale di igiene. Sono altresì ammessi gli usi complementari con le seguenti esclusioni:
 - usi commerciali e para-commerciali
 - servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
 - usi di interesse comune purché dimostratamente compatibili con l'uso produttivo
- In caso di dismissione di attività classificate dalla legislazione vigente come inquinanti di prima e seconda classe, prima dell'insediamento di qualsivoglia nuova attività o destinazione d'uso, dovrà essere effettuato il piano di caratterizzazione dell'area al fine di accertare l'eventuale presenza di aree o falde inquinate e disporre, in caso affermativo, il necessario piano di bonifica.
- In tutte le aree AECOC, è vietato insediare industrie insalubri classificate di prima classe, ai sensi del DM 5/09/2004 e s.m.i., quando poste a distanza inferiore a 200 m da ambiti AREC, da PAA residenziali nonché da aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi. Negli stessi ambiti è fatto divieto di ampliare insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazione insalubri posti a meno di 200 m dagli ambiti AREC, dai PAA residenziali nonché dalle aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi.
- Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti del consolidato residenziale è vietato, di norma, lo stazionamento all'aperto di bilici, rimorchi e container. Nel caso di insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA, in cui risulti dimostrata l'impossibilità di realizzare idonei ricoveri per i mezzi di cui sopra, il Comune potrà autorizzare deroghe esclusivamente in presenza di praticabili soluzioni atte ad assicurare l'idoneo mascheramento dei mezzi.

- k) Negli ambiti AECOC contrassegnati, negli elaborati grafici, dalla sigla **AT** è ammessa la realizzazione di Alloggi Temporanei di personale e visitatori nel rispetto di quanto segue:
1. Devono essere necessariamente connessi ad una attività produttiva e, in quanto tali, mantengono la destinazione d'uso produttiva e non sono rilevanti ai fini della classificazione acustica dell'ambito produttivo
 2. Per ogni azienda è consentita la realizzazione di un numero massimo di alloggi pari a un terzo del personale dell'impresa e comunque non oltre 5 alloggi temporanei che non possono formare oggetto di alienazione separata rispetto agli insediamenti produttivi di riferimento
 3. I locali destinati all'alloggio temporaneo di personale si configurano come stanza da letto singola dotata di servizi igienici ma priva di angolo cottura, con superficie compresa tra un minimo di 15 m² e un massimo di 20 m². Almeno ogni 5 posti letto deve essere realizzato uno spazio comune con cucina delle dimensioni minime di 4 m² per persona. Sono vietati i soppalchi. Laddove venga realizzato un locale per l'alloggio di una sola persona, questo può avere una superficie massima di 20 m².
 4. Gli alloggi temporanei devono assicurare la separazione tra funzioni abitative e produttive ed in particolare non devono risultare contigui a locali ospitanti lavorazioni molto rumorose o generanti vibrazioni e devono essere collocati a una adeguata distanza da attività che producono emissioni di polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi derivanti dalle attività produttive dell'impresa o dalle imprese circostanti al fine di evitare che le emissioni possano interferire direttamente con le aperture destinate all'aerazione degli alloggi
 5. Gli alloggi temporanei devono essere isolati acusticamente in modo tale da garantire un adeguato riposo alle persone che vi abitano
 6. Gli alloggi temporanei possono ospitare esclusivamente:
 - a. persone fisiche con un regolare rapporto di lavoro con l'impresa presso la cui sede sono stati realizzati, con imprese ad essa collegate o da essa controllate e con imprese con cui siano in atto forme di collaborazione contrattualmente formalizzate
 - b. visitatori italiani o stranieri interessati alla produzione dell'impresa o a collaborare con la stessa
 7. Gli alloggi temporanei possono essere utilizzati dalle persone di cui al precedente punto 6 a. per la durata massima del rapporto di lavoro con i seguenti limiti:
 - a. come domicilio che non abbia le caratteristiche della stabilità e, qualora una persona vi risieda in modo continuativo, i locali potranno essere utilizzati per un massimo di dodici mesi, non prorogabili né rinnovabili
 - b. se gli addetti hanno un contratto di apprendistato possono occupare i locali per l'intera durata del contratto di apprendistato
 8. Il responsabile dell'impresa produttiva deve preventivamente comunicare al Comune la messa a disposizione degli alloggi temporanei al proprio personale o ai visitatori
 9. La violazione delle precedenti disposizioni costituisce cambiamento illegittimo della destinazione d'uso ed è perseguibile ai sensi della legislazione vigente in materia

Art. 31 – AMBITI A VERDE PRIVATO (AVP)

1. Gli ambiti a verde privato "AVP" comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini, orti, ecc.

2. Modalità d'intervento

Negli ambiti AVP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo con la sola eccezione - purché l'ambito non sia ancora adibito ad usi agricoli e non vengano danneggiate le alberature esistenti – delle attività assentite dal successivo comma 4, attività che potranno essere attuate mediante interventi edilizi diretti a seguito acquisizione del necessario titolo edilizio. Analogamente, sugli eventuali edifici esistenti, regolarmente autorizzati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A. e non in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi, salvo diverso parere della Commissione per il Paesaggio, i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico, ampliamenti una tantum nei limiti ammessi e purché non lesivi del patrimonio arboreo esistente.

3. Parametri edilizi ed urbanistici

- Rc = 15% per impianti sportivo-ricreativi ad uso familiare con un massimo invalicabile di 250 mq
SL = max 20 mq per gli edifici accessori

H = 3 m per gli edifici accessori

EDIFICI ESISTENTI: sono ammessi interventi di ampliamento da concedersi "Una Tantum" nel limite del 10% della SL esistente e con un massimo invalicabile di 70 mq.

4. Destinazioni d'uso

- a) parchi, giardini ed orti privati;
- b) impianti sportivi e ricreativi ad uso familiare (piscine, campi da tennis, minigolf, ecc.) con relativi edifici accessori (spogliatoi, servizi igienici, locali tecnici, ecc.);
- c) gazebo per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto di arredo e per il ricovero attrezzi da giardino, purché decorosi del contesto ambientale;
- d) impianti irrigui, impianti di illuminazione e reti fognarie;
- e) percorsi, viottoli naturali o pavimentati, muretti, transennature e recinzioni;
- f) parcheggi e percorsi carrabili verdi inerbatati;
- g) limitatamente agli edifici eventualmente esistenti e regolarmente assentiti e accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A.: uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art. 12 comma 6 punto a), con esclusione delle MSV > 450 mq di SV.

Negli ambiti AVP contrassegnati negli elaborati grafici dalla sigla **LMI** (*limitazione insediativa*) sono ammesse le sole destinazioni di cui ai punti a), d), e) ed f) nonché la prosecuzione della coltivazione agricola qualora questa risulti ancora attiva all'entrata in vigore delle presenti NTA.

5. Prescrizioni specifiche

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria, è fatto obbligo di procedere alla demolizione delle superfetazioni di epoca recente prive di interesse storico-artistico, nonché delle tettoie e delle autorimesse prefabbricate e di tutte le costruzioni accessorie non aventi carattere unitario con l'edificio principale. È prescritta la salvaguardia delle aree a giardino ed è vietato l'abbattimento delle alberature di alto fusto in assenza di apposita autorizzazione comunale.

Art. 32 – AMBITI CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO (PAA)

1. Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute nei piani attuativi comunque denominati, approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del presente PGT, restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso; in ragione di ciò la rappresentazione contenuta negli elaborati grafici del PGT ha valenza meramente ricognitiva, senza efficacia conformativa.

2. Le previsioni urbanistiche concernenti la capacità edificatoria e la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale contenute nei singoli strumenti di cui al presente articolo, sono recepite e fatte proprie dal presente PGT.

3. I piani attuativi di cui al comma 1 del presente articolo possono essere variati a condizione che le modifiche introdotte non incidano sul dimensionamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

4. Allo scadere del periodo di validità dei piani attuativi di cui al comma 1, e a seguito dell'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e dell'intervenuta cessione al comune, quando dovuta, di aree ed opere, le aree e gli immobili già ricadenti nel piano attuativo verranno trasferite e assoggettate, in occasione della prima variante utile al Piano delle Regole, all'ambito territoriale di riferimento (residenziale o economico).

5. Nel caso di mancata attuazione delle previsioni nei termini di efficacia e/o a seguito dell'intervenuta o dichiarata decadenza dei piani attuativi di cui al comma 1, l'amministrazione comunale procederà, a seguito di positivo collaudo delle opere di urbanizzazione sino a quel momento realizzate, a trasferire, in occasione della prima variante utile al Piano delle Regole, le aree e gli immobili ricadenti nelle aree già urbanizzate, all'ambito territoriale di riferimento (residenziale o economico) mentre alle restanti aree prive di urbanizzazioni, applicherà una delle seguenti opzioni:

- a) Incameramento della fidejussione posta a garanzia della completa e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di provvedere al loro completamento;
- b) Variazione della destinazione d'uso delle aree non ancora urbanizzate, compresa la possibile riconduzione delle stesse all'agricoltura al fine di ridurre il consumo di suolo;
- c) Assoggettamento, fatti salvi eventuali diritti acquisiti, a nuova pianificazione attuativa nel rispetto degli indici, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni del precedente piano attuativo.

CAPO IV – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

Art. 33 – AREE AGRICOLE (AGRI)

1. Le aree agricole sono intese sia come funzione economica dell’attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Esse comprendono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e per le attrezzature e gli impianti ad essa direttamente connessi.

2. Le aree AGRI sono suddivise come segue:

- AGRI 1 - area agricola di interesse strategico:
comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica;
- AGRI 2 - area agricola d’interazione:
comprende le aree agricole che interfacciandosi con il consolidato urbano interagiscono con lo stesso;
- AGRI 3 - area agricola strategica di valenza paesaggistica:
comprende le aree agricole strategiche che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello quando non diversamente tutelati.

3. Modalità d’intervento

Le modalità d’intervento nelle aree AGRI sono disciplinate dagli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005.

Per gli insediamenti agricoli sono comunque sempre ammessi, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al seguente comma 6, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, anche non compresa fra quelle di cui al successivo comma 5, sono ammessi, sempre nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al seguente comma 6, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio agricolo – boschivo è altresì assentita, tramite denuncia di inizio attività e previa presentazione al comune del relativo atto d’impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:

- superficie minima dell’area di riferimento: mq. 100.000;
- superficie coperta max: 10 m;
- altezza max: 2,50 m.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

Gli indici di densità fondiaria applicabili nelle aree AGRI sono quelle indicate dall’Art. 59 della L.R. 12/2005 mentre le altezze e le distanze da rispettare sono le seguenti:

AGRI 1

H	=	10 m	con un massimo di tre piani fuori terra per la residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda
DC	=	5 m	per la residenza e per le attrezzature di solo deposito di prodotti e mezzi agricoli
	=	20 m	per le restanti attrezzature agricole con esclusione dei volumi tecnici e dei silos, singoli o in batteria, per granaglie, concimi e mangimi, purché ricadenti in aree non tutelate come beni paesaggistici dal codice dei beni culturali e del paesaggio
DF			La distanza degli allevamenti dai fabbricati adibiti ad altri usi dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall’elaborato “AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale” del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO

AGRI 2

H	=	10 m	con un massimo di tre piani fuori terra per la residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda
DC	=	5 m	per la residenza

AGRI 3

H = 7 m	con un massimo di tre piani fuori terra per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
DC = 6 m	per la residenza e per le attrezzature di solo deposito di prodotti e mezzi agricoli
= 20 m	per le restanti attrezzature agricole
DF	come AGRI 1

5. Destinazioni d'uso

- Destinazioni ammesse

AGRI 1

Uso rurale (Ru) con la precisazione che i punti vendita dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale unitamente a quelli strettamente accessori di diversa provenienza, sono ammessi nel limite massimo di un punto vendita per ogni singola azienda.

AGRI 2

Uso rurale (Ru) limitatamente a:

- residenza dell'imprenditore o del conduttore agricolo a titolo diretto;
- attività dirette alla cessione di prodotti agricoli e zootecnici, derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori;

AGRI 3

Uso rurale (Ru) con la precisazione che i punti vendita dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale unitamente a quelli strettamente accessori di diversa provenienza, sono ammessi nel limite massimo di un punto vendita per ogni singola azienda e con una SV max \leq 400 mq.

- Destinazioni vietate

In tutte le aree AGRI sono vietati, oltre agli usi esclusi dalla legislazione vigente, i nuovi allevamenti zootecnici, l'ampliamento e/o la conversione degli stessi quando non ritenuti insediabili ai sensi dell'elaborato "AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale" del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO.

6. Prescrizioni specifiche

- Fermo restando l'assoggettamento al TITOLO III della l.r. 12/2005 e s.m.i., delle cascine e degli edifici agricoli individuati dal PGT come di "valore storico, culturali, testimoniale e/o paesaggistico", gli interventi edilizi da effettuare sugli stessi sono regolati, in quanto compatibili con detto TITOLO III, dai disposti del successivo Art. 36;
- La realizzazione dei nuovi allevamenti zootecnici, l'ampliamento e/o la conversione degli stessi nonché le misure mitigative e compensative conseguenti, sono regolate dall'elaborato "AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale" del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO;
- In tutte le aree AGRI le tipologie costruttive devono essere congruenti con il paesaggio rurale e gli interventi devono essere diretti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche originarie con la sola eccezione delle costruzioni recenti in prefabbricato cementizio che potranno essere demolite e ricostruite in coerenza col contesto o semplicemente demolite senza ricostruzione.
 Previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie sono ammessi interventi atti alla ricostruzione di parti non più recuperabili.
 E' ammessa la demolizione senza ricostruzione delle attrezzature agrarie in disuso (silos verticali e orizzontali, lagoni di accumulo, pollai e porcilaie familiari, ecc.)
 Nel caso di complessi immobiliari di grandi dimensioni caratterizzati da una pluralità di edifici di difficile integrale recupero e riuso, è ammessa, la demolizione totale o parziale senza ricostruzione (anche con riduzione delle altezze) dei corpi di fabbrica secondari e/o accessori separati o contigui all'originario corpo residenziale padronale a condizione che l'immobile o gli immobili ristrutturati che residuano conservino una loro coerenza architettonica e morfologica ed assicurino il corretto inserimento paesaggistico nel contesto rurale; dette coerenze dovranno essere suffragate da apposito parere della commissione per il paesaggio.
- Nelle aree AGRI 3, gli interventi edilizi, oltre a rispettare le disposizioni del precedente punto a) dovranno perseguire un corretto inserimento paesistico privilegiando, per la costruzione delle stalle e dei ricoveri agricoli, soprattutto quando posti a ridosso o in vicinanza di corti agricole di vecchia formazione, l'uso di coperture inclinate, lasciate in evidenza, con manto in coppi o in materiali similari

o prevedendo l'uso di materiali a basso impatto ambientale che simulino il prato (tetti verdi). I fronti dovranno essere di tipo intonacato, tinteggiato nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni o legno. Le aperture vetrate dovranno essere di tipo contenuto con rinuncia a quelle cosiddette "a nastro". Strutturalmente si suggerisce il ricorso a sistemi alternativi alle strutture in cemento, quali il ferro o il legno, in quanto maggiormente versatili nelle forme e nelle dimensioni. Le sistemazioni esterne dovranno prestare particolare attenzione alla scelta delle pavimentazioni che dovranno essere del tipo a basso impatto ambientale e paesistico. Analogamente, dovranno essere predisposti adeguati interventi mitigativi con piantumazioni corpose di alberi di alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore. Sono ammesse eccezioni agli indirizzi di cui sopra esclusivamente per la installazione di impianti tecnologici di tipo necessariamente industrializzato che dovranno essere opportunamente mimetizzati compatibilmente con le esigenze di sicurezza ed utilizzo.

- e) Nell'area AGRI 3 è vietata:
- La chiusura dei sentieri pubblici e di uso pubblico;
 - La chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - L'ammasso anche temporaneo di materiali che non siano quelli connessi con la normale pratica agricola quali stallatico, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legname d'opera e da ardere;
 - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e segno, esclusa la segnaletica turistica, dell'agriturismo e della vendita di prodotti agricoli;
 - Lo sbancamento dei terrazzamenti e dei declivi;
 - L'apertura di nuove cave;
 - La distruzione o l'alterazione di zone umide;
 - L'abbattimento di alberi di alto fusto;
 - L'introduzione di alberi e arbusti che non siano di specie tipica locale;
 - Gli interventi sul patrimonio edilizio che non siano improntati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche locali sia nella tipologia costruttiva che nell'uso dei materiali.
- f) Obiettivo primario da perseguire nell'area AGRI 3 sarà quello di riqualificare i percorsi con la creazione di piste ciclopedonali. Tali percorsi verranno sistemati in modo tale da non alterare la morfologia esistente, senza allargare le capezzagne e senza danneggiare in alcun modo la vegetazione esistente ai bordi delle stesse.
- g) Nelle aree AGRI 1 e AGRI 3, il rilascio dei titoli edilizi per l'insediamento di attività agricole connesse o in "*vertical farming*" e di quelle agro-meccaniche, la cui superficie aziendale coperta ecceda complessivamente i 5.000 mq, ancorché realizzati per stralci successivi, è soggetto a preventiva valutazione di Impatto viabilistico e, qualora l'impatto risulti incompatibile con la viabilità esistente, l'Amministrazione comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'adeguamento e al consolidamento delle infrastrutture stradali strettamente necessarie alla fruibilità della nuova attività con oneri a carico del richiedente.
- h) Le attività florovivaistiche presenti all'interno delle aree AGRI sono regolate dagli articoli 75 bis e 75 ter della legge regionale n.31/2008 e s.m.i.
- i) Fatte salve disposizioni più restrittive connesse all'appartenenza ad una specifica classe di fattibilità di cui alle Norme Geologiche di Attuazione, nelle aree AGRI ricadenti all'interno fascia B del PAI od entro il limite dei 150 m della fascia di rispetto fluviale di cui all'Art. 142 del D.lgs. 42/2004, si applicano le limitazioni all'edificazione e all'urbanizzazione previste per la fascia B dalla parte seconda delle Norme di attuazione del P.A.I. per le fasce fluviali.
- j) In tutte le aree AGRI sono sempre ammessi gli interventi di regimazione idraulica e di realizzazione di orti urbani, gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità, la realizzazione di percorsi ciclopedonali e di fruizione.
- k) Gli interventi di bonifica agraria dovranno evitare la formazione di ristagni d'acqua assicurando il totale drenaggio dei terreni o il convogliamento delle acque verso i più vicini fossi di raccolta. In caso di ristagni il comune potrà imporre i necessari interventi di adeguamento ricorrendo, se necessario, a tutte le forme coercitive che la legge consente.
- l) Conformemente a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, in tutte le aree AGRI la dismissione delle attività produttive di tipo zootecnico e di quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli comporta obbligatoriamente la bonifica e la messa in pristino delle aree con reimmissione di terreno vegetale. In caso di inerzia il Comune potrà, previa diffida per iscritto notificata con un preavviso non inferiore a 150 giorni naturali consecutivi (salvo i casi d'urgenza per la tutela della

pubblica incolumità), sostituirsi alla proprietà nell'esecuzione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e della falda rivalendosi sugli inadempienti nelle forme di legge.

m) Gli allevamenti "ittici" sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

AGRI 1

- Superficie massima dell'impianto (comprensiva di vasche, bacini idrici e strutture coperte) minor 1% della superficie del corpo d'azienda su cui insiste con un massimo invalicabile di 8.000 mq
- Distanza tra allevamenti ittici: > 2.500 m
- Distanza da elettrodotti: > 200 m
- Distanza da gasdotti e pipeline: > 500 m
- Distanza da collettori fognari: > 500 m

AGRI 2

- Nelle sub-aree AGRI2 è vietata la realizzazione degli allevamenti ittici

AGRI3

- Superficie massima dell'impianto (comprensiva di vasche, bacini idrici e strutture coperte) minor 0,75% della superficie del corpo d'azienda su cui insiste con un massimo invalicabile di 6.000 mq
- Distanza tra allevamenti ittici: > 2.500 m
- Distanza da elettrodotti: > 200 m
- Distanza da gasdotti e pipeline: > 500 m
- Distanza da collettori fognari: > 500 m

È vietato installare allevamenti ittici nelle aree ricadenti nei paleoalvei.

In caso di dismissione degli allevamenti ittici è fatto obbligo di provvedere allo smantellamento degli impianti, ai necessari interventi di bonifica, alla messa in sicurezza dei bacini idrici ed alla loro rinaturalizzazione applicando le stesse modalità indicate dal Piano Cave della Provincia per le cave dismesse.

n) All'interno del perimetro di prescrizione specifica contrassegnato dalla sigla PS01 è vietata l'edificazione di allevamenti e fabbricati per il ricovero di prodotti e attrezzature agricole.

Art. 34 – AREE AGRICOLE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

1. Le aree agricole soggette a trasformazione sono le aree non edificate che il DdP individua come ambiti di trasformazione, ivi comprese le previsioni, ancorché indicative, dei relativi collegamenti stradali esterni al comparto attuativo (vedi scheda d'ambito).

2. Sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal DdP nonché, in caso di cessazione dell'efficacia dello stesso DdP senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione, nelle aree agricole soggette a trasformazione sono ammesse le sole attività colturali con esclusione di qualsivoglia attività di edificazione, inghiaamento, pavimentazione, trasformazione, rimodellazione od escavazione dei terreni nonché le opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza di edifici e opere idrauliche esistenti a rischio di rovina.

Art. 35 – EDIFICI AGRICOLI DISMESSI O ABBANDONATI (EADA)

1. Il PGT individua gli edifici agricoli dismessi o abbandonati dall'uso agricolo alla data di adozione delle presenti NTA, ai sensi degli articoli 10.c.4l.3 e 10bis, c.8 l.2 della L.R.12/2005..

2. Gli edifici agricoli dismessi o abbandonati sono suddivisi come segue:

- EADA 1 - edifici agricoli dismessi o abbandonati legittimamente utilizzati o utilizzabili a fini civili (ex palazzoni, cascine, loghini, ecc.);
- EADA 2 - edifici agricoli dismessi o abbandonati legittimamente utilizzati o utilizzabili a fini diversi dal civile (ex allevamenti, ricoveri, caseifici, ecc.).

2. Modalità d'intervento

- Interventi edilizi diretti

Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti limiti:

- i. fatte salve le successive deroghe è esclusa la demo-ricostruzione;
- ii. gli interventi devono essere diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche con la sola eccezione delle costruzioni recenti in prefabbricato cementizio che potranno essere demolite e ricostruite in coerenza col contesto o semplicemente demolite senza ricostruzione;

- iii. sono ammessi interventi atti alla ricostruzione di parti non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
- iv. è ammessa la demolizione senza ricostruzione delle attrezzature agrarie in disuso (silos verticali e orizzontali, lagoni di accumulo, pollai e porcilaie familiari, ecc.)
- v. nel caso di complessi immobiliari di grandi dimensioni caratterizzati da una pluralità di edifici di difficile integrale recupero e riuso, è ammessa, la demolizione totale o parziale senza ricostruzione (anche con riduzione delle altezze) dei corpi di fabbrica secondari e/o accessori separati o contigui all'originario corpo residenziale padronale a condizione che l'immobile o gli immobili ristrutturati che residuano conservino una loro coerenza architettonica e morfologica ed assicurino il corretto inserimento paesaggistico nel contesto rurale; dette coerenze dovranno essere suffragate da apposito parere della commissione per il paesaggio.

- *Interventi edilizi su edifici agricoli dismessi o abbandonati individuati come di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico*

Agli edifici agricoli dismessi o abbandonati, azionati come di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico, si applicano le modalità di intervento previste dall'art. 36 per lo specifico gruppo di assegnazione ad essi attribuito nella TAV. DP02p in ragione della loro appartenenza alle lettere a), b) o c) dell'art. 36 comma 2.

- *Interventi edilizi subordinati a Permesso di costruire convenzionato*

Sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione degli edifici agricoli dismessi o abbandonati che, individualmente o complessivamente, interessino una SL superiore a 1.000 mq o che, quando anche inferiore, prevedano la realizzazione di cinque o più unità abitative.

3. Parametri edilizi ed urbanistici

IF = SL esistente, con possibilità di incremento da concedersi UNA TANTUM agli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore del PGT pari al 20% della SL esistente e comunque nel limite massimo di 100 mq computati al netto di eventuali superfici necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici. È esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse pertinenziali con SL max = 40 mq quando risulti dimostrata l'impossibilità di ricavare le stesse negli immobili o nei sottoportici esistenti.

H <= esistente, eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di m 2,70 ai locali abitabili.

4. Destinazioni d'uso

EADA 1

Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art. 12 comma 6 punto a., con la sola esclusione degli usi commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato (ESV);

EADA 2

Le sole attività complementari all'uso produttivo, come elencate al precedente Art. 12 comma 6 punto c., con esclusione di quelle commerciali fatte salve quelle rientranti nell'Art. 4 del D.lgs. 114/98.

5. Prescrizioni specifiche

- a) Gli interventi di recupero degli edifici agricoli dismessi o abbandonati devono:
 - risultare compatibili con il contesto agricolo dei luoghi;
 - non modificare la tipologia edilizia preesistente;
 - non contrastare con le caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante e delle corti storiche;
- b) È sempre ammessa la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico come definite dal Piano dei Servizi.
- c) Sono esclusi dal beneficio dell'UNA TANTUM di cui al precedente comma 3 gli edifici agricoli dismessi o abbandonati che abbiano già fruito di analogo incremento assentito da strumenti urbanistici previgenti.
- d) È sempre ammessa la retrocessione all'uso agricolo degli edifici di cui al comma 1 purché conformi alle disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene. La retrocessione decorre dal rilascio del titolo edilizio e non costituisce variante al PGT il quale recepirà la variazione cartografica in occasione della prima variante utile.

6. Agli edifici agricoli dismessi o abbandonati non individuati dal PGT, e a quelli dismessi/abbandonati in epoca successiva alla sua adozione, si applicano i disposti dell'Art. 40-ter della l.r. 12/2005 e s.m.i.

7. Agli interventi di recupero di cui al presente articolo i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della L.R 12/2005 e s.m.i. sono ridotti del 50 per cento e ad essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla stessa legge.

8. Al fine di ripristinare il paesaggio rurale e concorrere alla progressiva implementazione della rete ecologica comunale (REC) gli interventi sugli edifici agricoli dismessi o abbandonati devono obbligatoriamente gli obblighi di piantumazione di cui alla seguente tabella:

TIPOLOGIA PIANTUMAZIONI	AREC 1 e 2	AREC 3
A	1 albero ogni 30 mq di SL	1 albero ogni 15 mq di SL
B	1ml di siepe ogni 30 mq di SL	1ml di siepe ogni 30 mq di SL
<i>le tipologie di cui alle lettere A e B sono da intendersi come alternative e non cumulative, possono tuttavia coesistere nella stessa piantumazione nel qual caso la loro superficie si somma</i>		
N.B.: La presente tabella potrà essere aggiornata con delibera di giunta comunale		

Art. 36 – EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO, CULTURALE, TESTIMONIALE E/O PAESAGGISTICO

1. Ogni intervento sugli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico individuati dal Piano delle Regole è subordinato alle presenti NTA, fatta salva ogni altra e più restrittiva norma di ordine generale o speciale d'ambito o d'area e le eventuali competenze di Enti sovraordinati.

2. La TAV. DP02p individua:

- Gli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico gravati dalla "dichiarazione dell'interesse culturale" o soggetti alla "verifica dell'interesse culturale", ai sensi del D.lgs 42/2004;
- Gli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;
- Gli edifici agricoli prevalentemente caratterizzati da valori paesaggistici e/o testimoniali.

3. EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO, CULTURALE, TESTIMONIALE E/O PAESAGGISTICO GRAVATI DALLA DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE O SOGGETTI ALLA VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

- Modalità d'intervento**

Gli interventi sugli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico gravati dalla "dichiarazione dell'interesse culturale" o soggetti alla "verifica dell'interesse culturale" sono soggetti ai disposti del D.lgs.42/2004 in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

4. EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO, CULTURALE, TESTIMONIALE E/O PAESAGGISTICO CON VALORE ARCHITETTONICO INTRINSECO MERITEVOLE DI TUTELA

- Modalità d'intervento**

- Interventi edilizi diretti sugli immobili**

La TAV.PR09-10-11.p , a seguito di verifica dettagliata degli edifici, assegna agli stessi, in ragione della loro rilevanza storico culturale, dell'importanza testimoniale, del grado di conservazione, della classificazione come superfetazioni non storicizzate, della recente epoca di costruzione o della estraneità al contesto ambientale, diverse modalità di intervento che vengono di seguito elencate e specificate:

- Restauro e risanamento conservativo:** l'intervento è finalizzato alla salvaguardia degli edifici agricoli di rilevante valore storico monumentale e/o testimoniale.
- Ristrutturazione edilizia con limitazioni:** l'intervento è prevalentemente finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno degli edifici di vecchia formazione, in possesso di valori tipici del paesaggio rurale. Le limitazioni imposte alla ristrutturazione sono le seguenti:
 - divieto di demolire e ricostruire gli edifici esistenti e modificarne la sagoma, fatta eccezione per le parti diroccate per le quali non v'è obbligo di ripristino;
 - divieto di incremento volumetrico;
 - divieto di modifica delle originarie facciate, dei caratteri compositivi e degli elementi materici che le caratterizzano (a titolo esemplificativo e non esaustivo:

marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, davanzali, timpani, grigliati in laterizio (croci benedettine), etc.), con obbligo di ripristino delle preesistenti aperture chiuse o alterate nel tempo e facoltà di inserire nuove aperture, a condizione che quelle ripristinate o inserite risultino coerenti con i caratteri compositivi della facciata;

- divieto di modifica tipologica, materica e cromatica dei materiali di finitura (a titolo esemplificativo e non esaustivo: intonaci, serramenti, coperture, lattonerie, etc.) che dovranno quantomeno uniformarsi a quelli della tradizione locale;
 - divieto di demolire, all'interno degli immobili, qualsivoglia elemento architettonico di pregio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: volte, colonne, camini con parti in marmo, fregi, affreschi, etc.)
- d) *Ristrutturazione pesante compresa la demo-ricostruzione*: l'intervento è finalizzato alla trasformazione degli edifici estranei al contesto storico-ambientale mediante ristrutturazione pesante o demolizione totale o parziale con successiva ricostruzione. Gli interventi dovranno assicurare il corretto inserimento dell'immobile nel contesto storico-ambientale. Salvo maggiori agevolazioni di legge, è ammesso un incremento volumetrico per ampliamenti e/o sopraelevazioni, da concedersi una tantum, nell'ordine del 10% della SL esistente con un limite invalicabile di 50 mq. Il sopralzo è ammesso esclusivamente per allinearsi agli edifici confinanti.
- e) *Demolizione senza ricostruzione*: l'intervento è finalizzato alla soppressione delle superfetazioni e delle costruzioni o parti di esse prive di valore storico-ambientale tali da costituire turbativa per gli immobili e per il loro contesto.

Nell'ambito degli "edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela", fatta eccezione per gli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione, è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Negli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono esclusivamente ammessi, in attesa della loro completa demolizione, gli interventi necessari ad assicurare la tutela sanitaria dei luoghi, la pubblica incolumità e la salvaguardia degli immobili confinanti.

Gli interventi di cui ai punti a) -b) -d) sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio.

- *Interventi edilizi diretti sulle aree di pertinenza*

La TAV. PR09-10-11.p, a seguito di verifica dettagliata delle aree pertinentziali degli edifici, assegna alle stesse, in ragione della loro rilevanza storico culturale, dell'importanza testimoniale, dello specifico utilizzo, del grado di conservazione, della presenza di giardini e della necessità di preservare le visuali sugli immobili, diverse modalità di intervento in ragione del vincolo ad esse attribuito come sotto specificato:

- a) *Vincolo di verde privato*: si applicano le disposizioni contenute nel precedente Art.32;
- b) *Vincolo a parco e/o giardino*: è obbligatoria la conservazione e il ripristino dei parchi e giardini esistenti. È ammessa l'installazione di: gazebo, pergolati, manufatti da giardino, panchine, impianti irrigui, impianti di illuminazione, percorsi e viottoli anche pavimentati; ogni altra edificazione è tassativamente vietata.
- c) *Vincolo di inedificabilità*: fermo il divieto di realizzare sull'area qualsiasi tipo di edificazione si deve valutare: la conferma dell'eventuale pavimentazione esistente o, in sua assenza, l'opportunità di procedere a pavimentare l'area, conservarla erbida o attrezzarla a giardino. La scelta deve essere orientata dal ruolo che l'area ha storicamente svolto nell'uso dell'immobile (cortile, aia, ecc.) ed al valore morfologico che la stessa assume nel contesto ambientale. I materiali da utilizzare per l'eventuale pavimentazione, nonché la loro lavorazione, dovranno rifarsi alla documentata tradizione locale (cotto, pietra, sasso, ecc.).
- d) *Vincolo d'area privata d'uso pubblico*: su queste aree è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione fuori terra nonché manufatti che possano interferire col transito pedonale. Devono essere salvaguardate le pavimentazioni originali e sostituite quelle incongrue, uniformandole alle contermini e comunque a quelle della tradizione locale.

Tutti gli interventi sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio.

È ammessa una diversa modalità d'intervento rispetto a quelle assegnate agli edifici dalla TAV. PR09-10-11.p previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento. L'ammissibilità della

richiesta di discostamento sarà verificata, dopo aver acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale sulla base della relazione presentata che dovrà contenere almeno: un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica e una valutazione delle risultanze che la modifica genererebbe sul manufatto su cui si interviene e sul suo contesto di riferimento.

- Parametri edilizi

- *Interventi edilizi diretti*

IF	minore o uguale all'esistente
IC	minore o uguale all'esistente
LH	uguale all'esistente

- *Interventi edilizi su immobili ruderali*

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.

L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili.

- Destinazioni d'uso

- *Destinazioni ammesse e vietate*

Le destinazioni ammesse e vietate sono quelle indicate al comma 5 dell'Art. 34 per le aree AGRI di appartenenza purché compatibili con la cultura dell'immobile e, in particolare, con le sue caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali nonché con quelle proprie del contesto ambientale.

5. EDIFICI AGRICOLI FORTEMENTE CARATTERIZZATI DA VALORI PAESAGGISTICI E/O TESTIMONIALI

- Modalità d'intervento

- *Interventi edilizi diretti sugli immobili e sulle aree pertinenziali*

Sugli immobili ad uso agricolo che conservano caratteri tipologici di valore prevalentemente paesaggistico e/o testimoniale sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione con limitazioni; Demolizione senza ricostruzione come specificati e dettagliati nelle modalità d'intervento del precedente comma 3.

Sulle singole unità edilizie prive di valore paesaggistico e testimoniale, in quanto incongrue o di edificazione recente, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di Ristrutturazione e di Demolizione con o senza ricostruzione edilizia, purché finalizzati a rendere gli edifici trasformati o ricostruiti coerenti con il contesto.

Gli interventi sulle aree pertinenziali devono essere scelti, in ragione della loro rilevanza paesaggistica, dell'importanza testimoniale, dello specifico utilizzo, del grado di conservazione, della presenza di giardini e della necessità di preservare le visuali sugli immobili, tra quelli indicati nelle modalità di intervento sulle aree pertinenziali del precedente comma 3.

Tutti gli interventi di cui sopra sono soggetti a parere della Commissione per il Paesaggio cui è affidata la tutela dei caratteri tipologici di valore paesaggistico e testimoniale degli immobili; in ragione di ciò la Commissione per il paesaggio potrà motivatamente richiedere, al fine di meglio salvaguardare gli immobili da proteggere o gli elementi architettonici di pregio eventualmente trascurati o non sufficientemente valorizzati, la modifica delle modalità di intervento avanzate dal Proponente.

Alla Commissione per il paesaggio può essere richiesta una pronuncia preventiva sulle modalità d'intervento che il Proponente intende adottare. La richiesta deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- rilievo dettagliato sia interno che esterno degli immobili e delle aree pertinenziali che evidenzia ogni loro elemento di pregio;
- documentazione fotografica esaustiva ed a scala adeguata;
- individuazione delle destinazioni d'uso in essere o previgenti in caso di immobili dismessi;
- relazione atta ad evidenziare le metodiche e le modalità con cui si intendono conservare e/o ripristinare gli elementi di pregio;
- tavola che, a seguito dell'esame dettagliato degli immobili, proponga per ognuno di essi, in ragione della sua rilevanza paesaggistica e/o testimoniale e del grado di

conservazione, le modalità di intervento da scegliersi fra quelle elencate nelle modalità di intervento del precedente comma 3 (Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con limitazioni, Demolizione senza ricostruzione, Demolizione con ricostruzione) nonché il tipo di vincolo da apporre alle aree pertinenti.

- Parametri edilizi ed urbanistici

- *Interventi edilizi diretti*

- IF minore o uguale all'esistente
 - IC minore o uguale all'esistente
 - LH uguale all'esistente

- *Interventi edilizi su immobili ruderali*

- I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.

- L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili.

- Destinazioni d'uso

- *Destinazioni ammesse vietate*

- Le destinazioni ammesse e vietate sono quelle indicate al comma 5 dell'Art. 33 per le aree AGRI di appartenenza purché compatibili con la cultura dell'immobile e, in particolare, con le sue caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali nonché con quelle proprie del contesto ambientale

Art. 37 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI NELLE AREE AGRICOLE

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere ubicati in area agricola nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di sviluppo delle energie rinnovabili.

2. In coerenza con l'Art. 71 degli Indirizzi Normativi del PTCP la localizzazione e realizzazione degli impianti di energia da fonti rinnovabili deve uniformarsi ai seguenti indirizzi:

- a) *per tutti i tipi di impianto:*

- si prevede di favorire la diffusione di impianti di piccola taglia (tra i 50 e i 400kW) alimentati da combustibili locali (biomasse legnose locali, liquami zootecnici e biomasse di scarto agricole ed agroindustriali di provenienza locale) e disincentivare l'importazione di biocombustibili di provenienza tropicale (ad esempio olio di palma) e la produzione di biocombustibili con prodotti utilizzabili anche per uso alimentare.

- b) *per impianti a biomassa vegetale:*

- per impianti di cogenerazione a biomassa legnosa di potenza > 200kWe (caldaie o gassificatori) si potrà prevedere l'utilizzo di almeno il 50% dell'energia termica prodotta;
 - le ceneri degli impianti a biomassa legnosa a servizio delle aziende agricole possono essere riutilizzate sui terreni aziendali o restituite nelle zone boschive sfruttate per la produzione di biomassa;

- c) *per impianti a biogas:*

- per impianti di co-digestione anaerobica (liquami zootecnici e altre biomasse vegetali) e per gli impianti di digestione anaerobica di sole biomasse vegetali il riutilizzo agronomico sul suolo del digestato è subordinato alla presentazione di un Piano di Utilizzazione Agronomica;
 - gli impianti con potenza > 1Mwe potranno prevedere trattamenti di denitrificazione del digestato prima dello spandimento o di altro utilizzo.

- d) *per impianti a biocombustibile:*

- favorire filiere cortissime (all'interno della stessa azienda o del consorzio di aziende) di autoproduzione di olio vegetale grezzo per l'autotrazione di mezzi agricoli;
 - per i cogeneratori alimentati da biocombustibili (olii vegetali, biodiesel) di potenza > 200kWe si dovrà prevedere l'utilizzo di almeno il 50% dell'energia termica prodotta.

CAPO V – PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

Art. 38 - BENI COSTITUTIVI DELL'IDENTITÀ DEL PAESAGGIO E LORO TUTELA

1. Comprendono tutti i beni che, assumendo carattere paesaggistico identitario (ancorché dal solo punto di vista percettivo), concorrono a valorizzare e rendere riconoscibile uno specifico luogo divenendone

insostituibile elemento distintivo. La Tav. DP03p "CARTA DEL PAESAGGIO" individua i beni di maggior rilievo fermo restando che anche i beni non specificamente individuati, in quanto assimilabili a quelli individuati, sono oggetto di tutela.

2. La tutela paesaggistica delle Aree a Rilevanza ambientale si esercita mediante:

- la puntuale applicazione delle prescrizioni contenute nell'elaborato "AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale" e suoi allegati del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO;
- le prescrizioni sotto riportate suddivise per specifico bene costitutivo:

a) Corpi idrici storici o di interesse paesaggistico

Canali principali per funzioni e dimensione, permanenze di canali storici e canali di più recente formazione che hanno assunto caratteri naturali evidenziati dai tratti sinuosi.

Obiettivi di tutela

Tutela idrogeologica, conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, valorizzazione delle sponde e della vegetazione, mantenimento della funzione di "corridoio ecologico".

Prescrizioni

- Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale; l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale degli alvei, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico o di pubblica sicurezza nonché per i tratti necessari a dare accesso agli ambiti di trasformazione, ai fondi coltivati e agli immobili esistenti o assenti; l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.
- Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.
- Negli attraversamenti dei corsi d'acqua con elementi costituenti barriera per la circolazione della fauna, dovrà essere garantita una adeguata continuità delle sponde, oltre che la funzionalità idraulica.

b) Percorsi stradali di interesse paesaggistico

I percorsi stradali che attraversano ambiti di qualità paesistica e dai quali si godono con ampio campo visivo che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Obiettivi di tutela

Conservazione e valorizzazione.

Prescrizioni

- La realizzazione degli interventi edilizi deve essere pensata per minimizzare ogni eventuale limitazione delle visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati.
- È vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

c) Specchi d'acqua derivanti da cava o da attività di itticoltura cessate

Specchi d'acqua artificiali residuanti dall'attività di estrazione di cava o da attività di itticoltura.

Obiettivi di tutela

Recupero paesistico ambientale, tutela delle risorse acquifere nel rapporto di interscambio tra deflussi superficiali e sotterranei, sviluppo della vegetazione, uso pubblico.

Prescrizioni

Oltre alle disposizioni contenute nell'art. 8 dell'elaborato "AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale" del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nel raggio di m. 50 dagli orli di scarpata che delimitano gli specchi d'acqua sono vietate tutte le attività e le destinazioni d'uso, anche agricole, in grado di inquinare le acque;
- Le modifiche morfologiche sono ammesse solo se finalizzate al recupero paesistico-ambientale dei luoghi;
- Il consolidamento delle scarpate e delle rive dovrà utilizzare esclusivamente tecniche di bioingegneria naturalistica.

- È ammessa, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di campi fotovoltaici flottanti.

d) Elementi architettonici minori della cultura locale

Appartengono a questa categoria tutti gli apparati e manufatti idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti ecc.; gli apparati e manufatti delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; dediche quali i dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastrature di ingresso, terrazzamenti, ciglioni, ecc., i manufatti religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc.

Obiettivi di tutela

Tutela di tutte le componenti volta al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.

Prescrizioni (in quanto compatibili con il CAPO III del Regolamento Edilizio)

- Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti.
- Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino dei particolari.

e) Beni gravati da vincolo paesistico ai sensi del Titolo II del D.lgs 42/2004

Sono i Beni paesaggistici tutelati e valorizzati con vincolo specifico od "ope legis" ai sensi della Parte Terza del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Gli interventi da effettuare su detti beni od all'interno delle aree tutelate per legge sono soggetti ai disposti del citato decreto legislativo ed a quelli della legislazione regionale vigente in materia nonché a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica con la sola esclusione dei casi espressamente esonerati ai sensi dall'Art. 142, comma 2 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e, precisamente, le aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 39 – AREE A RISCHIO DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO

1. Gli elaborati grafici del PGT individuano come aree a rischio di ritrovamento archeologico le aree, già oggetto di rinvenimenti superficiali, segnalate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona Lodi e Mantova.

2. Gli interventi edilizi e di scavo in dette aree sono disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Art. 40 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA

1. L'intero territorio comunale è classificato in base alla sensibilità paesistica dei luoghi e la relativa suddivisione è riportata nella "TAV PR12.p – CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA".

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi dell'art. 38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla D.g.r. 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito ma non esime il progettista dall'indicare, nella relazione ambientale allegata al progetto, una eventuale maggiore sensibilità del sito derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) l'ubicazione dei nuovi edifici deve essere tale da non compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi né ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.

Art. 41 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1. Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi come definita dal PdR nella "TAV PR12.p - CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA"

Art. 42 - CORTINE VERDI CON FINALITA' MITIGATIVE

1. In tutti i casi in cui il DdP, il PdR o gli altri Regolamenti comunali impongano la realizzazione di Cortine e Fasce a Verde con finalità mitigative o dissimulative degli interventi edilizi ed urbanistici, la loro realizzazione dovrà uniformarsi, in ragione degli spazi disponibili, delle distanze dai fabbricati, degli eventuali vincoli di confine, ecc., agli "Schemi di piantagione per fasce di mitigazione" contenuti nell'Allegato D del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO, utilizzando le Specie per la realizzazione delle fasce di cui all'allegato F dello stesso documento.

2. Sono ammesse cortine a verde realizzate con tipologie diverse da quelle indicate al comma 1 purché supportate da esauriente relazione redatta da tecnico competente (agronomo, forestale, ecc.) che motivi le ragioni della variazione e l'equivalenza e/o il miglioramento dei risultati.

Art. 43 - RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. In ottemperanza al comma 1 dell'Art. 9 della LR 12/05, la TAV . PS05p individua la Rete ecologica comunale (REC) che persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.

2. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Verde Provinciale (RVP) e declina la Rete Ecologica Comunale (REC).

3. Sono elementi costitutivi della REC gli elementi individuati nel Paragrafo 3 dell'Elaborato AC-GV- Quadro conoscitivo del Paesaggio Rurale e nell'Allegato 08 – Rete Ecologica Comunale (ID TAV. 176_25_ALL08) del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO.

4. Al fine di tutelare e favorire la costruzione della Rete Ecologica dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a) Promuovere, negli spazi interessati dal sistema della rete ecologica, la promozione di progetti di connessione ambientale che prevedano la valorizzazione delle risorse naturali, la riqualificazione della dote ambientale, la valorizzazione del verde urbano, dei parchi/giardini esistenti, del patrimonio arboreo, con interventi d'estensione e rafforzamento degli impianti verdi e la creazione, ove possibile, di nuove porzioni della rete;
- b) Uniformare i progetti di cui al punto a) alle tecniche e metodi proposti da ERSAF nel suo manuale per la "Realizzazione della Rete Regionale";
- c) Tutelare il reticolo idrografico in quanto principale riferimento per le iniziative rinaturalizzanti attraverso la rivitalizzazione dei corsi d'acqua e il loro recupero paesaggistico mediante la sistemazione spondale e la creazione di corredi verdi;
- d) Ricercare, all'interno degli spazi dedicati all'esercizio delle attività agricole, l'integrazione tra le esigenze ambientali e le necessità colturali, tendendo a costituire un rapporto equilibrato tra la produzione agricola e la salvaguardia della biodiversità;
- e) Progettare, gli interventi urbanizzativi interferenti con la rete ecologica, in modo da evitare, per quanto possibile, la generazione di fratture all'interno della stessa onde salvaguardarne la continuità.

5. Le trasformazioni che interessano aree agricole, naturali o seminaturali nello stato di fatto sono regolate dall'Art. 8 – Disciplina della compensazione ecologica dell'elaborato "AC-GV_ Quadro Normativo del Paesaggio Rurale" e suoi allegati del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO.

6. Integrano e completano le indicazioni e le prescrizioni di cui al presente titolo, i contenuti delle norme del PTCP della Provincia di Mantova, relative alla caratterizzazione del sistema ambientale e paesistico del territorio di appartenenza di Gonzaga.

CAPO VI – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 44 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)

1. Il Piano delle Regole individua le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio geologico ed idraulico o per la presenza di specchi d'acqua, zone umide e biotopi rilevanti od ancora per essere prossime a beni storico-culturali e paesaggistici significativi, non sono trasformabili urbanisticamente.

In tali aree è esclusa qualsiasi nuova costruzione edilizia se non per opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. L'utilizzo agricolo è consentito, laddove risulti

compatibile con le condizioni intrinseche del contesto, purché non comporti trasformazioni stabili dello stato dei luoghi o modifiche agli habitat caratterizzati da presenza di biotopi rilevanti.

2. Agli “specchi d’acqua derivanti da cava cessata” ed alla “vegetazione ripariale e macchie di vegetazione” ricadenti nelle aree ANT, si applicano i disposti di cui ai commi 5 e 6 del precedente Art. 38.

TITOLO IV – AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI

Art. 45 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Comprendono le aree destinate alla formazione di fasce inedificate a tutela della circolazione e delle future esigenze di modifica ed ampliamento della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici del PGT fanno riferimento, per ciascuna tipologia di strada, alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
3. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime; del pari, laddove intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi automaticamente modificata in adeguamento alla misura prevista per la nuova classificazione.
4. Le fasce di rispetto stradale concorrono al computo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza.
5. Le fasce di rispetto stradale sono, di norma, inedificabili anche nel sottosuolo fatta eccezione per:
 - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici scoperti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o per la conservazione dello stato della natura;
 - la costruzione di impianti tecnici di servizi pubblici;
 - l'installazione di impianti stradali ad uso pubblico per la distribuzione dei carburanti di autotrazione.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico; sono altresì ammessi ampliamenti orizzontali da concedersi "UNA TANTUM" non superiori al 20% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 300 mc purché non interessanti il fronte stradale ed in quanto autorizzati dall'ente proprietario o gestore. Detto ampliamento non è sommabile a quello eventualmente previsto da altre disposizioni regolamentari o di legge.

Art. 46 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Comprende le aree destinate alla formazione di fasce inedificate di rispetto del sedime cimiteriale.
2. Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili fatta eccezione per la realizzazione di:
 - urbanizzazioni attinenti all'uso del complesso cimiteriale;
 - infrastrutture provvisorie al servizio degli impianti cimiteriali quali chioschi, depositi, ecc.;
 - impianti pubblici, cabine elettriche e telefoniche;
 - aree attrezzate a verde non comportanti la realizzazione di edifici.
3. I proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale devono mantenere le stesse in condizioni di decoro consono al luogo con tassativo divieto di costituire depositi di materiali all'aperto, discariche, opere in precario.
4. Sul patrimonio edilizio eventualmente esistente sono ammessi, ai sensi dell'art. 28 della legge 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" non superiori al 10% del Volume (vuoto per pieno) esistente.

Art. 47 - ZONE DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE

1. Comprendono le zone di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto, che si estendono, salvo deroghe nell'individuazione da parte dell'ente gestore, per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
2. All'interno di tali zone sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti, pesticidi;

- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base di indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono 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 ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione 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 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. All'interno di tali zone sono inoltre vietate:

- le attività produttive e commerciali;
- gli agriturismi;
- i collettori fognari di rilevanza comunale.

4. Qualora il PGT lo consenta, sono ammessi gli insediamenti residenziali purché ad una distanza non inferiore a 100 m dal pozzo, fatta salva l'edificabilità all'interno delle aree e degli ambiti comprendenti complessi insediativi preesistenti all'infissione dei pozzi.

5. All'interno delle zone di rispetto dei pozzi di captazione viene altresì individuata una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, avente una estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione. Detta area deve essere recintata ed esclusivamente adibita alle opere di captazione o presa ed alle relative infrastrutture di servizio con esclusione assoluta di ogni altra attività.

Art. 48- FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. In caso di incongruenza prevalgono le distanze indicate dal decreto.

2. L'edificazione, l'installazione di impianti e manufatti e la piantumazione in prossimità delle infrastrutture ferroviarie è regolata dal D.P.R. 11.7.80, n° 753.

Art. 49 - FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEGLI ELETTRODOTTI E DELLE ACQUE PUBBLICHE

1. Anche se non espressamente individuate graficamente negli elaborati del PGT è prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni legislative e normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.).

Art. 50 – DISCIPLINA DELLE COLTIVAZIONI DI SOSTANZE MINERALI DI CAVA

1. La disciplina delle coltivazioni di sostanze minerali di cava è regolata dalla L.R. 08/08/1988 n° 14 e, specificatamente dal "Piano cave della Provincia di Mantova" approvato con D.C.R. 25/05/2021 n° XII/1888 pubblicata sul BURL n° 32 del 03/06/2021.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 51 – AMBITI GIA' OGGETTO DI VARIANTE SUAP AL PGT

1. Negli ambiti già oggetto di varianti al PGT derivanti da procedure di sportello unico (SUAP), autorizzate ai sensi dell'art. 8 del D.M. 160/2010 come recepito dall'art. 97 della l.r. 12/2005 e s.m.i., si applicano i parametri, le destinazioni d'uso e le disposizioni del presente PGT.
2. In deroga al precedente comma, gli interventi non ancora completati alla data di approvazione del presente PGT e con titolo abilitativo in corso di validità, possono optare, con semplice richiesta di variante al titolo abilitativo, per l'utilizzo dei parametri più favorevoli tra gli attuali e i precedenti.
3. Restano valide le obbligazioni assunte in forza delle precedenti convenzioni urbanistiche o degli atti d'obbligo sottoscritti che devono trovare attuazione nei tempi convenuti.

Art. 52 – TITOLI EDILIZI IN CONTRASTO

1. L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni decorrenti dalla data di inizio dei medesimi. È fatta salva ogni diversa disposizione di legge.