

Comune di ROVERBELLA



Piano di Governo del Territorio

Allegati relazionali

Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: BURL n. _____ del _____

01

Norme Tecniche PGT

Architetto Fausto Bianchi

Studio Tecnico Arch. Fausto Bianchi
via Sala 38 - 25048 Edolo (BS)
tel. 0364 73207 - fax. 0364 71156

INDICE

0. ABBREVIAZIONI	6
1. PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
TITOLO I - OBIETTIVI E ATTI DEL PGT.....	7
ART. 1. PRINCIPALI E FINALITÀ DEL PGT.....	7
ART. 2. OBIETTIVI	7
ART. 3. ATTI COSTITUENTI IL PGT.....	7
ART. 4. NORMA DI RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE	8
TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	9
ART. 5. APPLICAZIONE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE.....	9
ART. 6. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE.....	9
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	10
ART. 7. DESTINAZIONI D'USO.....	10
ART. 8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	10
ART. 9. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	16
TITOLO IV - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI	18
ART. 10. INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI.....	18
ART. 11. RECINZIONI	23
TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE.....	26
ART. 12. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc).....	26
ART. 13. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)	27
ART. 14. DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De).....	28
TITOLO VI - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.....	30
ART. 15. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	30
TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	32
ART. 16. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	32
ART. 17. COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT.....	32
ART. 18. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	33
TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO	34
ART. 19. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	34
ART. 20. PRINCIPI DI GESTIONE E SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO	34
ART. 21. COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT (PIANO DEL PAESAGGIO COMUNALE)	35
ART. 22. NORME PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI.....	35
ART. 23. ALBERI MONUMENTALI.....	36
ART. 24. AREE BOSCADE.....	36
ART. 25. PAESAGGIO URBANO.....	36
ART. 26. INCENTIVI PER LE AREE AGRICOLE, CHE SVOLGONO SPECIFICHE FUNZIONI ECOLOGICHE	37
ART. 27. CORRIDOI ECOLOGICI	38
ART. 28. RETE VERDE	38
ART. 29. ZONE UMIDE E/O LAGHETTI DI CAVA RINATURALIZZATI O DA RINATURALIZZARE.....	38
ART. 30. ELEMENTI GEOMORFOLOGICI	39
ART. 31. CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI.....	39
ART. 32. INSTALLAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	40
TITOLO IX - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE.....	41
ART. 33. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI	41
ART. 34. TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE	41
ART. 35. NORME PROCEDURALI DI NATURA URBANISTICA.....	42
ART. 36. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE E LE PROCEDURE COMMERCIALI	42
ART. 37. IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI	42
TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI	44
ART. 38. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI.....	44
ART. 39. TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE	44

ART. 40.	BENI STORICO CULTURALI	44
ART. 41.	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	47
ART. 42.	DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	50
ART. 43.	CORSI D'ACQUA	50
ART. 44.	FONTANILI	50
ART. 45.	FASCIA DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	51
ART. 46.	ZONA DI TUTELA ASSOLUTA E ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO	51
ART. 47.	AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	53
ART. 48.	FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO SNAM.....	53
ART. 49.	ARRETRAMENTO EDIFICATORIO.....	54
ART. 50.	DISCIPLINA INERENTE LA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI E NUOVI ELETTRODOTTI.....	54
TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ		55
ART. 51.	DISCIPLINA INERENTE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	55
ART. 52.	FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO	55
ART. 53.	FASCE DI RISPETTO AUTOSTRADALI	56
ART. 54.	FASCE DI RISPETTO STRADALI.....	56
ART. 55.	PERTINENZE DELLE STRADE.....	57
ART. 56.	VIABILITÀ PRIVATA ACQUISIBILE AL PATRIMONIO PUBBLICO.....	58
ART. 57.	VIABILITÀ DA ATTUARSI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	58
ART. 58.	PERCORSI CICLOPEDONALI	59
TITOLO XII – FATTIBILITÀ GEOLOGICA E ASPETTI IDROGEOLOGICI.....		61
ART. 59.	PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO.....	61
ART. 60.	AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO	63
ART. 61.	VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI.....	63
ART. 62.	ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEI REGOLAMENTI REGIONALI N. 2, 3 E 4 DEL 24.03.2006	63
ART. 63.	ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. 152/2006 E DELLA DGR 8/2244 DEL 2006	64
TITOLO XIII - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE		65
ART. 64.	TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA.....	65
ART. 65.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	65
ART. 66.	RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI	65
ART. 67.	CIRCOLARI.....	66
ART. 68.	ABROGAZIONE DI NORME.....	66
1. DOCUMENTO DI PIANO.....		67
TITOLO XIV – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI		67
ART. 69.	ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO	67
ART. 70.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI.....	67
ART. 71.	INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE.....	67
ART. 72.	LIMITE DIMENSIONALE.....	68
TITOLO XV – PRESCRIZIONI PAESISTICHE		69
ART. 73.	PRESCRIZIONI PAESISTICHE E CRITERI DI VALUTAZIONE	69
TITOLO XVI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		70
ART. 74.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PROGETTI DI TRASFORMAZIONE, UNITÀ DI INTERVENTO	70
ART. 75.	ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI.....	73
ART. 76.	PARCO LINEARE	74
TITOLO XVII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO		75
ART. 77.	PEREQUAZIONE	75
ART. 78.	COMPENSAZIONE	75
ART. 79.	INCENTIVAZIONE	77
ART. 80.	BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO	79
ART. 81.	REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	79

TITOLO XVIII – NORME FINALI	81
ART. 82. TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	81
ART. 83. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	81
ART. 84. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 82	
2. PIANO DEI SERVIZI.....	83
TITOLO XIX – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E FINALITÀ	83
ART. 85. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO	83
ART. 86. FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI.....	83
TITOLO XX – INDIVIDUAZIONE SERVIZI.....	84
ART. 87. AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	84
ART. 88. AREE PER LA MOBILITÀ.....	86
ART. 89. ATTREZZATURE RELIGIOSE	86
ART. 90. REALIZZAZIONE E IL MANTENIMENTO DI CAMPI NOMADI	86
ART. 91. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA CONVENZIONATA	86
ART. 92. INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE.....	86
ART. 93. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	87
ART. 94. ATS 01.....	87
ART. 95. PARCO LINEARE	87
TITOLO XXI – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI	88
ART. 96. MODALITÀ ATTUATIVE	88
ART. 97. SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .	89
ART. 98. PEREQUAZIONE	91
ART. 99. COMPENSAZIONE	91
ART. 100. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	91
ART. 101. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	92
TITOLO XXII – AMBITI DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO	93
ART. 102. ALBERI MONUMENTALI.....	93
ART. 103. AREE BOScate.....	93
ART. 104. CORRIDOI ECOLOGICI	93
ART. 105. ZONE UMIDE E/O LAGHETTI DI CAVA RINATURALIZZATI O DA RINATURALIZZARE.....	93
ART. 106. ELEMENTI GEOMORFOLOGICI	93
ART. 107. CORSI D'ACQUA	93
ART. 108. FONTANILI	93
TITOLO XXIII – NORME FINALI	94
ART. 109. DEROGHE.....	94
ART. 110. INDIRIZZI PER LE PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE.....	94
3. PIANO DELLE REGOLE	97
TITOLO XXIV - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	97
ART. 111. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO	97
ART. 112. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE...	97
ART. 113. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	98
TITOLO XXV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE NAF	99
ART. 114. PEREQUAZIONE	99
ART. 115. COMPENSAZIONE	99
ART. 116. INCENTIVAZIONE	99
ART. 117. BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO	99
ART. 118. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	99
TITOLO XXVI – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI URBANI E TERRITORIALI	100
ART. 119. CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	100
ART. 120. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	100
ART. 121. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO	101

ART. 122.	RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI.....	101
ART. 123.	EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO	102
ART. 124.	TIPOLOGIA RURALE: MODALITÀ DI INTERVENTO.....	102
ART. 125.	EDIFICI O ABITAZIONI IN LINEA: PRESCRIZIONI.....	103
ART. 126.	CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	104
ART. 127.	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	104
ART. 128.	AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE.....	114
ART. 129.	AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA, MEDIA E BASSA DENSITÀ.....	117
ART. 130.	AMBITI PRODUTTIVI	120
ART. 131.	AMBITI ARTIGIANALI	123
ART. 132.	AMBITI ARTIGIANALI IN CONTRASTO CON LA RESIDENZA	126
ART. 133.	AMBITI COMMERCIALI.....	129
ART. 134.	AMBITI A VERDE PRIVATO.....	132
ART. 135.	AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	134
ART. 136.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	134
ART. 137.	CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	135
ART. 138.	AMBITI TERRITORIALI	135
ART. 139.	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI. 146	
ART. 140.	CAPO IV – NORME SPECIALI.....	148
ART. 141.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	148
TITOLO XXVII -	NORME FINALI E TRANSITORIE	151
ART. 142.	NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO.....	151
ART. 143.	CABINE DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA	151
ART. 144.	VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE.....	151
ALLEGATI.....		152
ALLEGATO 1.	ELENCO ELABORATI PGT.....	152
ALLEGATO 2.	TABELLA DEGLI ONERI E DELLE MONETIZZAZIONI.....	156
ALLEGATO 3.	REGOLAMENTO DI ESECUZIONE E DI ATTUAZIONE DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA	158

0. ABBREVIAZIONI

A.C.: Amministrazione Comunale

C.C.: Consiglio Comunale

U.T.C. o U.T.: Ufficio Tecnico Comunale

RLI: Regolamento Locale di Igiene

REC: Regolamento Edilizio Comunale

PTR: Piano Territoriale Regionale;

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

PRG: Piano Regolatore Generale

PGT: Piano di Governo del Territorio;

DdP: Documento di Piano;

PdR: Piano delle Regole;

PdS: Piano dei Servizi;

VAS: Valutazione Ambientale Strategica;

PA: Piani attuativi (comprendono i Piani attuativi speciali e i Piani attuativi comunali);

PAS: Piani attuativi speciali;

PII: Programmi Integrati di Intervento;

SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive

PAC: Piani attuativi comunali;

PP: Piano Particolareggiato;

PL: Piano di Lottizzazione;

PR: Piano di Recupero;

PEEP: Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare;

PIP: Piano per gli Insediamenti Produttivi;

PdC: Permesso di costruire

PCC: Permesso di costruire convenzionato

DIA: Denuncia Inizio Attività

SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

s.m.i.: Successive Modifiche ed Integrazioni

1. PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OBIETTIVI E ATTI DEL PGT

ART. 1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di Roverbella, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

2. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

ART. 2. OBIETTIVI

1. Il Piano di Governo del Territorio di Roverbella ha come obiettivi principali:

Temi	Obiettivi generali
1. DIFESA DEL SUOLO	Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi
2. PAESAGGIO ED AMBIENTE	Tutelare gli aspetti ambientali, paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio
3. RESIDENZA	Compattamento degli insediamenti e ricerca di nuove soluzioni a criticità esistenti
4. PRODUTTIVO E TERZIARIO	Consolidamento degli ambiti produttivi e terziari esistenti con il miglioramento della qualità paesaggistica generale
5. SERVIZI	Perseguire logiche di miglioramento della qualità dei servizi esistenti
6. MOBILITÀ, PARCHEGGI E VERDE	Migliorare il sistema della mobilità con particolare attenzione alla creazione di percorsi ciclopedonali
7. SVILUPPO RURALE	Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente
8. ENERGIA	Promuovere l'uso sostenibile delle risorse

ART. 3. ATTI COSTITUENTI IL PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

5. Il PGT è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.

ART. 4. NORMA DI RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale, dal Regolamento Locale di Igiene, dal Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, secondo la rispettiva competenza. Al fine di assicurare la coerenza delle azioni di governo, l'integrazione delle politiche settoriali, il coordinamento territoriale e fattoriale degli interventi, l'A.C. provvede, nei modi e nei termini definiti dalla legislazione vigente e dagli atti di programmazione settoriale e intersettoriale, a sottoporre ad accertamento di coerenza e compatibilità i piani e i programmi comunali vigenti con gli atti della pianificazione territoriale e, laddove necessario, alla loro armonizzazione con il PGT.

2. Le presenti norme integrano il Regolamento Edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le attuali norme.

3. Al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'A.C. può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse ai sistemi paesistici e territoriali e agli assetti infrastrutturali e urbani (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, piani particolareggiati e piani attuativi per la valorizzazione dei [nuclei di antica formazione](#), ecc...).

4.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

1. Il Piano Territoriale Regionale Lombardo è stato approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Regionale n.951 del 19/01/2010.

2. Il Consiglio Regionale ha approvato con DCR n. 276 del 8 novembre 2011 la risoluzione che accompagna il Documento Strategico Annuale (DSA) di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale. L'**aggiornamento 2011 al PTR** ha acquistato efficacia con la pubblicazione sul BURL so n. 48 del 1 dicembre 2011.

3. Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale.

4. Il PGT è coerente con il PTR aggiornato con DCR n. 276 del 8 novembre 2011.

4.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova, approvato nel 2003 è stato aggiornato nel 2010 con la delibera di Consiglio Provinciale l'8 febbraio 2010 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 14 del 7 aprile 2010 (Variante PTCP 2010). Il PTCP è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale; esprime indirizzi, direttive e prescrizioni secondo la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione dello stesso e ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

2. Il PGT è coerente con il PTCP vigente.

TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 5. APPLICAZIONE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Le norme riportate nel macrocapitolo "1. PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI" hanno contenuto generale e devono essere applicate a tutti gli interventi da realizzarsi in attuazione del [Documento di Piano](#), del [Piano dei Servizi](#) e del [Piano delle Regole](#).

2. Le norme riportate nei singoli atti del PGT ([Documento di Piano](#), [Piano dei Servizi](#), [Piano delle Regole](#)), integrano e sostituiscono, anche se divergenti, le norme riportate nel macrocapitolo "1. PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI".

ART. 6. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO, DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE

1. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- 1) disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
- 2) disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
- 3) disposizioni contenute nel Documento di Piano.

2. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- 1) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- 2) fra tavole di Piano e NTA del DdP, quest'ultima;
- 3) fra tavole di Piano e relazione del DdP, quest'ultima;
- 4) fra relazione del DdP e NTA del DdP, quest'ultima.

3. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

4. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- 1) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- 2) fra tavole e norme, queste ultime.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 7. DESTINAZIONI D'USO

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

3. L'insediamento delle attività di distribuzione dei carburanti e dei servizi di telefonia in sede fissa, è comunque regolamentata dalle specifiche normative richiamate nelle presenti norme.

4. Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o DIA o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

ART. 8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, raggruppandole nelle seguenti categorie.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SPECIFICAZIONE
RESIDENZA	Residenza	Residenza	Residenza Attività professionali annesse all'abitazione del titolare Bed & Breakfast
ATTIVITÀ PRIMARIE	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia	Produzione agricola, commercializzazione e allevamento Agriturismo Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola
ATTIVITÀ SECONDA RIE (1) (2)	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella

	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	misura massima di due unità di 150 mq di SLP ciascuna.
	Artigianato di servizio	Piccolo artigianato a servizio della residenza purché non molesto con non più di n. 9 addetti : restauratore, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, officina di riparazione, fabbro, ecc.	
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito	
	Attività di rottamazione	Attività di rottamazione	
	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000.	
	Attività estrattiva	Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni	
	Impianti idroelettrici a produzione di energia	Sono costituite da edifici con relative pertinenze e tutti gli elementi atti allo svolgimento della attività	
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs. n. 114/98 fino a mq 150	
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.	
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq	
	Centro commerciale (3)	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs. n. 114/98	
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98	
	Commercio specializzato nella vendita di generi atipici	Commercio specializzato nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (es. concessionarie di autoveicoli, materiali edili ecc.)	
	Bar e ristoranti	Bar e ristoranti	
	Distribuzione carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse	
	Centri di telefonia in sede fissa	Centri di telefonia in sede fissa	
	Discoteche	Discoteche	
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	Uffici, studi professionali e medici	Uffici e piccoli studi professionali e medici	Uffici, studi professionali e medici
			Agenzie bancarie e di consulenza finanziaria
			Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali ecc.

	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo	
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	Aziende alberghiere: alberghi (4)	Le aziende alberghiere si distinguono in: alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere.	Definizione come da L.R. 15/2007 e s.m.i.
	Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere (5)	Le aziende alberghiere si distinguono in residenze turistico alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina.	
	Attività ricettiva non alberghiera (6)	(case per ferie e ostelli per la gioventù, strutture alpinistiche, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast)	
	Attività ricettive all'aria aperta (7)	Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.	
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	Attrezzature private	Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive, al tempo libero ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.	
	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi come definiti nel Piano dei Servizi.	
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti assimilabili agli impianti tecnologici definiti nel Piano dei Servizi.	

(1) Aziende classificate come Insalubri. Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti". Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato. Un'industria che sia iscritta nella prima classe, può essere

ammessa nell'abitato qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

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

(3) Centro commerciale. Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- destinazione specifica o prevalente della struttura;
- spazi di servizio gestiti unitariamente;
- infrastrutture comuni.

Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:

- insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
- insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali; si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
- insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp..

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

(4) Aziende alberghiere: alberghi. (Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per

il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante). Le aziende alberghiere si distinguono in: alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. In relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, gli alberghi possono distinguersi anche nelle tipologie ed assumere le denominazioni sottoindicate:

- motel: albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10 per cento nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio;
- villaggio albergo: albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti;
- albergo meubl  o garni: albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante;
- albergo - dimora storica: albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle;
- albergo - centro benessere: albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle;
- albergo diffuso: albergo caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o pi  edifici separati, anche con destinazione residenziale, purch  situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purch  sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attivit  alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di propriet  di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1; lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, pu  essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano, cos  come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25 (Interventi regionali in favore della popolazione dei territori montani).

(5) Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere. (Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante). Le aziende alberghiere si distinguono in residenze turistico alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina.

L'appartenenza all'una o all'altra tipologia   determinata dalla prevalenza nel computo della capacit  ricettiva tra camere ed appartamenti, delle camere o degli appartamenti, fermo restando che per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non pu  essere inferiore a sette giorni.

(6) Attivit  ricettiva non alberghiera

- CASE PER FERIE E OSTELLI PER LA GIOVENTÙ
 - (Definizione di case per ferie) Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno prevalentemente di gruppi di persone, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità sociali, culturali ed educative.
 - (Definizione di ostelli per la gioventù) Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno prevalentemente di giovani, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità sociali, culturali ed educative.
- STRUTTURE ALPINISTICHE
 - (Definizione di rifugi alpinistici) I rifugi alpinistici sono strutture ricettive idonee a offrire ospitalità e ristoro, gestite e poste a quota non inferiore a 1.000 metri di altitudine in zone isolate di montagna, inaccessibili mediante strade aperte al traffico ordinario o linee funiviarie di servizio pubblico oppure distanti da esse almeno 1.500 metri lineari o 150 metri di dislivello, ad esclusione delle sciovie.
 - (Definizione di rifugi escursionistici) I rifugi escursionistici sono strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro, gestite e poste a quota non inferiore a 700 metri di altitudine, in luoghi accessibili anche mediante strade aperte al traffico di servizio o impianti di trasporto pubblico, ad esclusione delle sciovie.
 - (Definizione di bivacchi fissi) I bivacchi fissi sono locali di alta montagna incustoditi e senza viveri, allestiti con un minimo di attrezzatura per fornire riparo ad alpinisti ed escursionisti, posti in luoghi isolati a quota non inferiore a 2.000 metri di altitudine e distanti almeno 3.000 metri lineari o 300 metri di dislivello da strade aperte al traffico di servizio, rifugi alpinistici o impianti di risalita.
- ESERCIZI DI AFFITTACAMERE
 - (Definizione di affittacamere) Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ai clienti. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, qualora tale attività sia svolta dal medesimo titolare in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso, il comune annota in calce all'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande, l'attività complementare di affittacamere svolta dal titolare.
- CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE
 - (Definizione di case ed appartamenti per vacanze) Sono definite case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un

unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze si considerano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto ha la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale.

- BED & BREAKFAST
 - (Servizio di ospitalità turistica bed & breakfast) È denominata bed & breakfast l'attività di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.

(7) Attività ricettive all'aria aperta Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in:

- villaggi turistici: Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
- Campeggi: Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate. L'allestimento di campeggi all'interno di parchi regionali è consentito solo se compatibile con le previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.
- aree di sosta: Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

ART. 9. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

2. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita

dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PdS all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI". Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune in idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, che costituisce parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PdS, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

3 In caso di mutamento da destinazione produttiva ad altra destinazione, il mutamento stesso è ammissibile solo dopo la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento (con particolare attenzione al suolo e alle acque sotterranee) o dopo l'ultimazione delle operazioni di bonifica previste dalla vigente normativa. Analogamente si dovrà procedere negli ambiti adiacenti o posti nel possibile ambito di influenza di siti in cui sono stati riscontrati fenomeni di inquinamento.

TITOLO IV - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

ART. 10. INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

1. Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti norme i seguenti indici e parametri, di seguito elencati con le relative definizioni.
2. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nei singoli ambiti urbanistici e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi.
3. L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un qualsiasi atto autorizzativo, esclude ogni richiesta successiva di altro atto autorizzativo, su tutto o parte della superficie originaria, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di [demolizione](#), [ricostruzione](#) o [ristrutturazione edilizia](#).
4. L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base al PGT.

SUPERFICI

10.1. Superficie territoriale (St) - mq

1. Superficie dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa. È la superficie risultante da rilievo topografico, anche se diversa dalle risultanze catastali.

10.2. Superficie fondiaria (Sf) - mq

1. Superficie dell'area oggetto di intervento diretto e di pertinenza degli edifici; ovvero è la parte residua della [superficie territoriale \(St\)](#) detratte le aree per le [urbanizzazioni primarie e secondarie](#). Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati ad [interventi edilizi diretti](#).

10.3. Superficie utile (Su) - mq

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al D.M. 801/77 e s.m.i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli atti autorizzativi.

10.4. Superficie coperta (Sc) - mq

1. È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, definita dalla quota più depressa tra il suolo naturale e quello del terreno sistemato se più basso, delle parti edificate o da edificarsi con l'esclusione degli [sporti aggettanti aperti](#) non superiori a m. 1,50. Per gli [sporti aggettanti aperti](#) superiori a m. 1,50 deve essere conteggiato l'intero oggetto e non solo la porzione eccedente.
2. Sono esclusi inoltre dal calcolo della superficie coperta i copringressi di accesso al lotto per un massimo di mq. 2,50 e i copringressi per l'accesso principale all'edificio, comune o singolo, per un massimo di mq. 2,50 purché non sporgenti su area pubblica. Detti elementi dovranno essere realizzati con tipologia e materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.
3. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo superiori di m. 0,50.

10.5. Superficie permeabile minima (Spm) - mq

1. È la parte di [superficie fondiaria \(Sf\)](#) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde. Potranno essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili) da considerare con percentuale dell'80%.
2. Per i [parcheggi privati pertinenziali](#) è possibile derogare la superficie permeabile minima.

10.6. Superficie lorda di pavimento (Slp) - mq

1. È la somma delle superfici dei singoli piani, compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.
2. Sono **comprese** nel computo:
 - a) le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali;
 - b) le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità con destinazione d'uso diversa dalla residenza;
 - c) le superfici dei sottotetti abitabili;
 - d) le superfici dei soppalchi con l'esclusione della lettera l) del seguente comma.
3. Sono **escluse** dal computo:
 - a) le superfici adibite al ricovero delle autovetture sotterranee e/o sporgenti dal piano del [suolo naturale](#) del terreno non oltre m. 1,50 misurato all'estradosso del solaio, anche se non interne alla sagoma dell'edificio, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano [altezza interna](#) non superiore a m 2,50;
 - b) le superfici destinate al ricovero di autoveicoli realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122;

- c) le superfici dei locali interrati o [seminterrati](#) adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) i [manufatti accessori](#) così come normati dal [Regolamento Edilizio](#) e comunque inferiori a mq. 9,00;
- e) gli spazi pubblici o di uso pubblico (ad esempio: [gallerie](#), [logge](#) e [portici](#));
- f) i [cavedi](#), gli [androni e/o atri](#);
- g) i vani scala a servizio di più appartamenti nella misura massima di mq. 12,00 per ciascun piano;
- h) le scale esterne ed aperte;
- i) le [tettoie](#) di pertinenza e al servizio degli edifici, fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della [superficie coperta](#) dell'edificio principale e comunque fino ad una dimensione complessiva massima, per gli edifici residenziali, di mq. 50,00. Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.
- j) i [balconi](#), i [ballatoi](#), le [logge](#), le coperture praticabili ed i [portici](#) entro un limite massimo del 30% della Slp del piano interessato con un massimo di mq. 50,00;
- k) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia;
- l) i [soppalchi](#) ed i [sottotetti](#) non abitabili per la porzione di altezza libera inferiore a m 2,00;
- m) le superfici delle serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali, che non abbiano superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza massima di m. 2,50;
- n) i [volumi tecnici](#);
- o) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo.

10.7. Superficie di vendita (Sv) - mq

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

2. La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base

delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e s.m.i.). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

VOLUMI

10.8. Volume edilizio virtuale o Volume (Ve) – mc

1. Il Volume edilizio virtuale (Ve), o semplicemente volume, è la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in mc.
2. Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la [Slp](#) del fabbricato per l'[altezza virtuale \(Hv\)](#) di m. 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.
3. Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'[altezza interna](#) dei locali che rientrano nel calcolo della [Slp](#) supera i m. 4,00 il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la [Slp](#) stessa per l'[altezza interna](#).

10.9. Volume reale (Vr) - mc

1. Il Volume reale (Vr) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

10.10. Indice compensativo (Ic) - mc/mq

1. L'indice compensativo definisce il gettito di [Slp](#) per metro quadro di [superficie territoriale](#).
2. L'indice compensativo esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica, così come definito all'ART. 99 "COMPENSAZIONE".

10.11. Indice di densità territoriale (It) - mc/mq

1. È il rapporto (mc/mq) tra [volume edilizio virtuale \(Ve\)](#) e la [superficie territoriale \(St\)](#) del comparto interessato dal piano esecutivo.
2. In tale superficie sono computati anche le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
3. In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani esecutivi, si applica un indice di densità territoriale pari all'indice di densità fondiaria previsto nello stesso ambito.

10.12. Indice di densità fondiaria (If) - mc/mq

1. È il rapporto (mc/mq) fra [volume edilizio virtuale \(Ve\)](#) e la [superficie fondiaria \(Sf\)](#) del lotto edificabile appartenente al richiedente. Detto indice si applica in via

generale per il calcolo della volumetria realizzabile sia in sede di redazione di piani attuativi sia in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

2. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

3. Quando sia realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano o al trasferimento della capacità edificatoria tra lotti edificabili) in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

4. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per gli ambiti agricoli.

10.13. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) - mq/mq

1. È il rapporto tra la massima [superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) insediabile e la [superficie territoriale \(St\)](#).

10.14. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - mq/mq

1. È il rapporto tra la massima [superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) insediabile e la [superficie fondiaria \(Sf\)](#).

OCCUPAZIONE DEL SUOLO

10.15. Rapporto di copertura (Rc) - %

1. È il rapporto, misurato in percentuale, tra la [superficie coperta \(Sc\)](#) massima realizzabile e la [superficie fondiaria \(Sf\)](#).

10.16. Rapporto di permeabilità (Rp) - %

1. È il rapporto, misurato in percentuale, tra la [superficie permeabile minima \(Spm\)](#) e la [superficie fondiaria \(Sf\)](#).

ALTEZZE

10.17. Altezza virtuale (Hv) - m

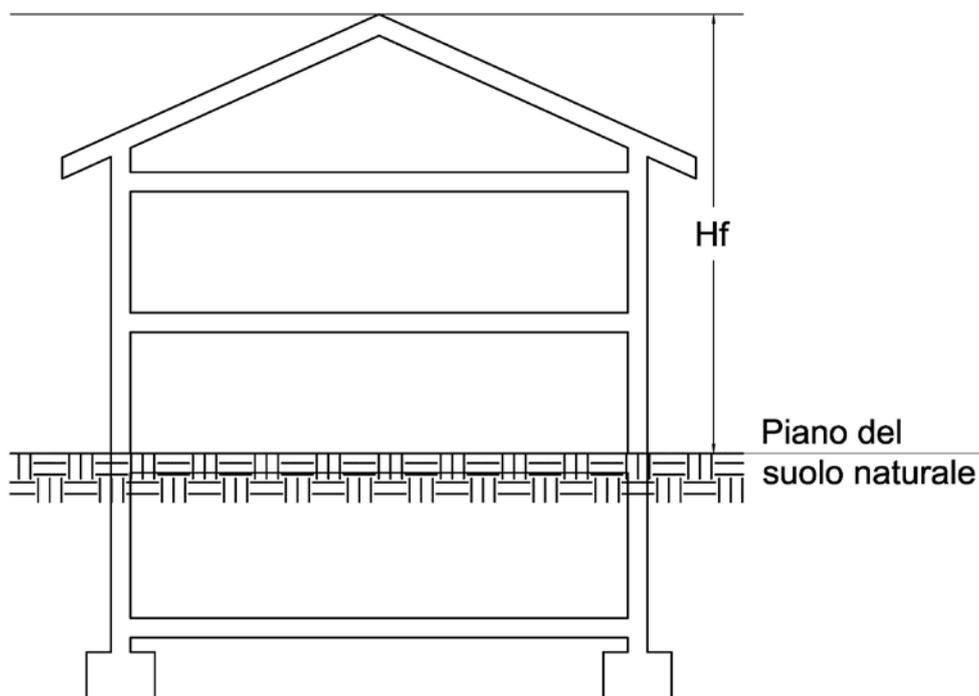
1. È l'altezza pari a 3,00 m da utilizzarsi per la determinazione del [volume edilizio virtuale \(Ve\)](#).

10.18. Altezza interna (di un edificio) (Hi) - m

1. Altezza misurata sulla verticale tra il pavimento finito e l'intradosso del solaio.
2. Nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.
3. Le altezze interne dei locali sono definite dal Regolamento Locale di Igiene.

10.19. Altezza massima dei fabbricati (Hf) - m

1. È la massima altezza misurata verticalmente tra il [suolo naturale](#) e una sua superficie parallela che deve contenere tutto l'edificio comprensivo della copertura.
2. Potrà essere ammesso il superamento dell'altezza massima solo per i [volumi tecnici](#) di limitata entità purché non superino i m. 2,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
3. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.
4. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..



ART. 11. RECINZIONI

11.1. Principi generali

1. Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
2. In caso di [suolo naturale](#) non orizzontale, l'altezza è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.
3. Per [recinzioni fisse](#) si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive finalizzate al perseguimento della durata pluriennale del manufatto, indipendentemente dalla destinazione dello stesso.

4. Per recinzioni temporanee a scopo agricolo si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive che consentono il pronto e completo allontanamento del manufatto al cessare delle condizioni tecniche che ne hanno determinato la necessità.

5. Le recinzioni nel preservare la sicurezza e l'incolumità pubblica devono salvaguardare i valori scenici e paesaggistici, l'integrità spaziale e funzionale degli ecosistemi naturali, con particolare riguardo alla mobilità della fauna e alla possibilità per la stessa di accedere ad aree di alimentazione e rifugio.

6. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata, salvo casi particolari che potranno essere autorizzati dall'A.C.

7. Sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi con altezza massima di m 2,00. È sempre vietato l'uso di filo spinato.

8. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 5,00 riducibili a m. 1,00 con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

9. Tutte le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.

10. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità.

11. La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i..

11.2. Recinzione negli ambiti territoriali

1. Negli ambiti territoriali è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse. Le recinzioni possono esse autorizzate secondo quanto sotto specificato.

- a) Nel caso di contenimento del bestiame, le recinzioni potranno essere realizzate con staccionate o con pali in legno collegati da correnti orizzontali o con filo elettrificato non pericoloso. La realizzazione di queste recinzioni è limitata esclusivamente ad ambiti in presenza di attività agricola imprenditoriale.
- b) È permessa la recinzione di edifici residenziali isolati e della loro relativa pertinenza per un massimo di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale.
- c) La recinzione di piccoli orti familiari è consentita esclusivamente nelle immediate vicinanze di edifici rurali e per una superficie massima indicativa recintata di 50 mq. Al cessare dell'utilizzo della superficie, la recinzione dovrà essere prontamente rimossa.

11.3. Recinzione dei nuclei di antica formazione (NAF)

1. È vietato delimitare spazi privati all'interno di corti con manufatti fissi o mobili di qualsiasi tipo che ne alterino l'unitarietà tipologica.

2. È consentito delimitare aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muretti intonacati, di altezza non superiore a m. 0,70. L'altezza totale della recinzione dovrà essere compresa tra m. 1,50 e m. 1,80: la scelta del tipo di manufatto sarà autorizzato dall'U.T. comunale in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dello spazio pubblico adiacente.

3. Altre aree private (orti, broli, giardini, ecc.) potranno essere recintate preferibilmente con rete zincata a maglia quadrata sciolta o in ferro verniciato scuro. I sostegni dovranno essere di materiale uniforme alla rete e potranno essere in legno o ferro di altezza massima, fuori terra, m. 1,50. L'eventuale fondazione in cls dovrà essere tassativamente a filo del piano di campagna. In nessun caso è consentito l'impiego di rete plastificata.

4. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme dovranno adeguarsi ai commi precedenti solo se verranno previsti interventi di modifica e/o sostituzione significativi e rilevanti. Potranno adeguarsi anche per singoli stralci significativi.

11.4. Recinzione negli ambiti del tessuto urbano consolidato e negli ambiti di trasformazione

1. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 1,80 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,60 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

2. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione per tratti non superiori a m. 10,00 e non ostacolanti la visibilità lungo la strade soggette a traffico veicolare.

3. In caso di abitazione a confine con un immobile di tipo produttivo la recinzione potrà essere realizzata completamente in muratura.

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

ART. 12. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle [delimitazioni perimetrali esterne](#) del manufatto edilizio e la linea di confine. Tale distanza va considerata con riferimento agli edifici principali ed accessori tenuto conto delle sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri) esclusi gli [sporti aggettanti aperti](#) aventi profondità inferiori a metri 1,50.

2. Negli interventi di [nuova costruzione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura. Per giurisprudenza ricorrente, è esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. È ammessa l'edificazione fino a una distanza di metri 3,00, in caso di:

- [seminterrati](#);
- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

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

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
- [manufatti accessori](#) e pertinenze aventi un'altezza massima in colmo di m. 3,00 e un'altezza media di m. 2,40 a seguito di un accordo fra i proprietari, mediante atto scritto e registrato.
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni [interrate](#); non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

6. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà prospicienti:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...) fatto salvo il rispetto degli art. 873 e seguenti del Codice Civile;
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...);
- d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini.

ART. 13. DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle [delimitazioni perimetrali esterne](#) del manufatto edilizio e la linea di confine. Tale distanza va considerata con riferimento agli edifici principali ed accessori tenuto conto delle sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri) esclusi gli [sporti aggettanti aperti](#) aventi profondità inferiori a metri 1,50.

2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495), negli interventi di [nuova costruzione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima dal confine con gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5,00; la distanza minima dalla viabilità pubblica o assoggettata all'uso pubblico non può essere inferiore a:

- m. 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m. 15,00.

Per giurisprudenza ricorrente, è esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Non sono considerati, ai fini del computo della distanza, i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00, purché non compromettano la sicurezza stradale.

4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.

5. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione

gratuita all'Ente comunale ad esclusione delle aree ricadenti o ricadute in piani attuativi.

6. Le distanze minime indicate, per ciascun ambito, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di piano e quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

7. Per la realizzazione di [piani interrati](#), la distanza minima dalle strade, prevista dal piano in tutti gli ambiti, è di m. 3,00, salvo ulteriori previsioni di allargamento stradale. Tale distanza minima non è applicabile entro le fasce di rispetto stradale cartografate.

8. È consentita la deroga alle distanze minime verso le strade comunali, così come disciplinate ai commi 2, 3 e 7, con atto debitamente registrato e trascritto, per motivi di interesse pubblico o in caso di allineamenti. Tale deroga deve rispettare le norme vigenti in materia di sicurezza e il regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

9. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

10. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà prospicienti:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...) fatto salvo il rispetto degli art. 873 e seguenti del Codice Civile;
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...);

ART. 14. DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle [delimitazioni perimetrali esterne](#) dei manufatti edilizi antistanti. Tale distanza va considerata con riferimento agli edifici principali ed accessori tenuto conto delle sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri) esclusi gli [sporti aggettanti aperti](#) aventi profondità inferiori a metri 1,50. In ogni caso la distanza misurata tra i punti più vicini di due edifici separati non deve essere inferiore a m. 5,00 in ogni direzione.

2. Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti, se non specificato diversamente nella normativa d'ambito, sono stabilite come segue:

- [nuclei di antica formazione](#): per le operazioni di [risanamento conservativo](#) e per le eventuali [ristrutturazioni](#), anche attraverso [demolizioni](#) e [ricostruzioni](#), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni

aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale e comunque nel rispetto del codice civile.

- ambiti di trasformazione e PA: tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per gruppi di edifici facenti parte di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero sono ammesse distanze minori.
- per tutti gli altri ambiti: negli interventi di [nuova edificazione](#), di [ristrutturazione edilizia](#) comportante [demolizione](#) e [ricostruzione](#), la distanza minima:
 - o tra pareti finestrate di edifici antistanti non deve essere inferiore a m. 10,00;
 - o tra pareti non finestrate di edifici antistanti può essere l'esistente e comunque mai inferiore a 6,00 metri (3 metri dal confine).

3. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

4. Per giurisprudenza ricorrente, è esclusa dalla prescrizione del rispetto delle distanze minime la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza:

- le [costruzioni interrato](#);
- i muri di cinta;
- le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.

6. Non fanno distanza le scale aperte di sicurezza imposte da normative e dalla legislazione vigente.

7. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

ART. 15. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di [nuova costruzione](#), di [ampliamento](#) del patrimonio edilizio esistente e di [demolizione](#) e successiva [ricostruzione](#) con esclusione della demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

2. Nelle nuove costruzioni, per le destinazioni seguenti devono essere garantite le seguenti quantità di posti auto privati:

Destinazione	Quantità spazi per parcheggi
Qualsiasi destinazione (comma 1)	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale
RESIDENZA	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale e con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare
ATTIVITÀ PRIMARIE (Agricoltura)	per la residenza agricola: 1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale e un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare; per gli agriturismi: un minimo di 1 posto auto ogni 3 posti a sedere
ATTIVITÀ SECONDARIE	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale e un minimo di 1 posto auto ogni 25 mq di Slp
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale e un minimo di 1 posto auto ogni 25 mq di Slp
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale e un minimo di 1 posto auto ogni 3 posti letto
ATTREZZATURE PRIVATE	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	1mq./10 mc. di volume edilizio virtuale

3. Negli interventi:

- di [ampliamento](#);
- di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- soggetti a PA o a PCC;
- compresi all'interno dei [nuclei di antica formazione](#)

se non fosse possibile recuperare i parcheggi pertinenziali, è facoltà dell'A.C. chiedere la loro monetizzazione a valori reali.

4. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri¹:

¹ Estratto dal Regolamento edilizio

3. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, deve essere garantito almeno 1 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di m. 2,50 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.

- il volume di riferimento è quello virtuale.
- negli interventi di [ampliamento](#), ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

5. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

6. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle disposizioni agli art. 66, 67, 68, 69 di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

15.1. Utilizzo del patrimonio comunale

1. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all' articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

4. La superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

ART. 16. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi previsti nel PGT sono definiti all'art. 27 della L.R. 12/2005 e, per quanto concerne la definizione di restauro, all'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si rimanda inoltre a quanto previsto nel Regolamento Edilizio. Di seguito si riportano:

a) [manutenzione ordinaria](#);

b) [manutenzione straordinaria](#);

c) [restauro e risanamento conservativo](#);

d) [ristrutturazione edilizia](#);

e) [ristrutturazione urbanistica](#);

f) [nuova costruzione](#) per tale intervento si intende l'edificazione di nuovi fabbricati o manufatti edilizi, tale definizione è relativa anche ad interventi da eseguire su area risultante da demolizione, (sono compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti).

2. Si definiscono i seguenti ulteriori interventi edilizi ammissibili:

g) [demolizione](#); per tale intervento si intende il completo abbattimento di fabbricati o manufatti edilizi esistenti;

h) [ricostruzione](#); per tale intervento si intende l'operazione congiunta della demolizione di un fabbricato o di un manufatto edilizio e la successiva edificazione di un nuovo fabbricato o manufatto edilizio, autorizzato con la stessa concessione;

i) [ampliamento](#); per tale intervento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume e/o nuova maggiore superficie coperta.

3. Successive norme di legge che modificheranno le presenti definizioni saranno prevalenti.

ART. 17. COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT

1. Le costruzioni esistenti, che alla data di adozione del PGT sono in contrasto con le destinazioni in esso definite, di cui sia possibile dimostrarne la legittimità, possono essere oggetto di interventi di [manutenzione ordinaria](#), [manutenzione straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#), anche nel caso di subentro, limitatamente alla conferma della destinazione in atto. Nel caso di interventi diversi da quanto indicato, è obbligatorio conformare la destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite dalla norma di PGT relativamente alla zona di intervento.

2. Per gli edifici posti in zone suscettibili di esproprio, gli interventi di cui al precedente primo comma sono consentiti subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale venga stabilito che l'eventuale indennità espropriativa non terrà conto delle migliorie apportate con gli interventi medesimi.

ART. 18. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in tutti gli ambiti territoriali sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- l'intervento di recupero ai fini abitativi non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- l'intervento di recupero non deve comportare aumento della superficie coperta (Sc) dell'edificio;
- il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda previa verifica di compatibilità paesistica;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante;
- l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.; dimostrata l'impossibilità di reperimento, potranno essere monetizzati, così come previsto nell'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

2. Secondo le limitazioni derivanti dall'altezza massima di ambito, trovano applicazione le norme di cui agli **artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/05** e s.m.i..

TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

ART. 19. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente titolo, in conformità ai principi stabiliti dal Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità, e ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Regionale, dispongono specifiche prescrizioni e indirizzi per la conservazione e valorizzazione dei caratteri del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.

2. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ([manutenzione straordinaria](#); [restauro e risanamento conservativo](#); [ristrutturazione edilizia](#); [nuova costruzione](#) (compreso gli [ampliamenti](#) degli edifici esistenti); [ristrutturazione urbanistica](#)) sono assoggettati, per quanto di merito, all'osservanza della disciplina del presente titolo.

ART. 20. PRINCIPI DI GESTIONE E SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO

1. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

2. Gli obiettivi generali del PGT, in materia di paesaggio sono:

- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

3. Gli indirizzi e le finalità espresse nel PGT, costituiscono il riferimento anche per la valutazione della sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesaggistico dei progetti. Le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio comunale a livello numerico corrispondono a quanto previsto dalla DGR n. 11045 del 8/11/2002, finalizzata all'esame paesistico dei progetti.

4. A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono in tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTR, del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

ART. 21. COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT (PIANO DEL PAESAGGIO COMUNALE)

1. Il Piano del Paesaggio Comunale (Tav. "[DP8 - Carta condivisa del paesaggio](#)" e Tav. "[DP9 - Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica](#)"), componente del PGT così come indicato dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i. alla lettera "b" comma 1 art. 8, alla lettera "b" comma 1 art. 10, lettera "e" al punto 2 dell'art. 10, nonché ai sensi del comma 2 art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal PTR, e dal vigente PTCP.

2. Il Documento di Piano individua le strategie paesaggistiche da attivare nel comune di Roverbella, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

3. Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione sono dettagliate nell'allegato normativo "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)", i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle presenti norme.

4. Il Piano delle Regole conterrà la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano.

5. Il Piano dei Servizi contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

ART. 22. NORME PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

1. In tutti gli ambiti urbanistici ad eccezione dei [nuclei di antica formazione](#) e degli [ambiti territoriali](#) in cui è suddiviso il Piano, nel caso di [nuove costruzioni](#), di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a [superficie permeabile](#) una percentuale del lotto non inferiore al **20%**, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di ambito.

2. Negli [ambiti di trasformazione](#), in caso di [nuove costruzioni](#) o di aumento della [superficie coperta](#) dei fabbricati esistenti, dovrà essere riservata a [superficie permeabile](#) una percentuale del lotto non inferiore al **30%**, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di ambito.

3. L'area da riservare a verde non può essere interessata da costruzioni nel sottosuolo, fatta salva la deroga di legge per autorimesse pertinenziali, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

4. Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 40 misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; l'U.T.C. potrà consentire l'abbattimento purché tale provvedimento sia adeguatamente motivato.

ART. 23. ALBERI MONUMENTALI

1. Il PGT assume gli esiti della ricognizione svolta dal Settore Ambiente della Provincia nel biennio 2003-2004 relativa al censimento degli Alberi proposti come monumentali, ovvero degli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesistico e culturale.

2. Non è consentito danneggiare o abbattere gli alberi individuati nelle specifiche tavole.

3. Gli esemplari individuati sono tutelati attraverso la definizione di una fascia di rispetto di **inedificabilità assoluta di 10 metri**.

4. Solo per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie è autorizzato l'abbattimento. previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche forestali.

ART. 24. AREE BOSCADE

1. Il PGT recepisce la ricognizione effettuata dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale, che ha individuato le aree qualificate a bosco, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia, e si rimanda ai relativi indirizzi normativi.

2. Sul territorio comunale è presente un'unica area a bosco:

Categoria Forestale	Tipologia Forestale	Forma Di Governo	Superficie (Mq)
formazioni antropogene	robiniato misto	ceduo	19.740

3. Il PGT prevede nuove aree boscate all'interno del [Parco lineare](#) e nell'area limitrofa tra il depuratore di Roverbella, la zona industriale e il cimitero.

ART. 25. PAESAGGIO URBANO

1. Gli spazi urbani (strade, piazze, vicoli, giardini, parchi ecc.) rappresentano il sistema che caratterizza la città da un punto di vista del paesaggio urbano.

2. La riqualificazione organica degli spazi e delle attrezzature pubbliche deve perseguire le seguenti finalità:

- coordinare tutti gli interventi di arredo urbano, pavimentazione e illuminazione, mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi dell'area centrale e consenta di rileggere correttamente le gerarchie degli spazi;
- valorizzare il verde prestando attenzione alle connessioni con il sistema delle piazze e delle strade;

- prescrivere, per gli interventi privati sullo spazio pubblico o interessanti lo stesso (plateatici, tende, insegne, ecc.) criteri e requisiti atti a garantire un loro contributo alla riqualificazione dello spazio.

3. Gli obiettivi di cui sopra possono essere perseguiti direttamente mediante l'approvazione e l'attuazione di un progetto unitario oppure demandati ad atti e regolamenti successivi.

25.1. Conservazione dei manufatti edilizi storici

1. In tutte le zone del territorio comunale i manufatti edilizi storici esistenti ed in particolare le cortine murarie storiche, le fontane, le immagini ed i simboli votivi, essendo ritenuti dal PGT elementi di rilevanza ambientale, dovranno essere attentamente conservati e restaurati.

2. I muri storici o storicizzati esistenti che delimitano strade o proprietà, essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. È ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

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

ART. 26. INCENTIVI PER LE AREE AGRICOLE, CHE SVOLGONO SPECIFICHE FUNZIONI ECOLOGICHE

1. Per le aree agricole l'A.C. promuove una politica di intervento che ha come obiettivo quello di riqualificare il territorio. Tale politica è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi.

2. Gli interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

- realizzazione di itinerari ciclopedonali;
- valorizzazione della rete ecologica;
- riqualificazione della maglia di sentieri e piste ciclabili.

3. L'A.C. promuove forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate dagli interventi di cui sopra, per la realizzazione ed il mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e valorizzazione ecologica.

4. A tal fine l'A.C., dopo l'approvazione del PGT, potrà definire il Regolamento per l'attuazione e gestione della maggiorazione del costo di costruzione in sintonia con quanto previsto dalla Regione Lombardia.

5. Le maggiorazioni del costo di costruzione in funzione delle caratteristiche territoriali e paesistiche, per le aree considerate agricole di tutto il territorio comunale sono:

Ambiti	Maggiorazione
Interni al centro edificato	2%
Esterni al centro edificato	4%
ATP 03	5%

ART. 27. CORRIDOI ECOLOGICI

1. I corridoi ecologici individuati nella tavola "[DP11 - Progetto rete ecologica comunale](#)" sono attuati e salvaguardati dalla specifica disciplina riportata nell'allegato relazionale "[06 - Prima proposta di rete ecologica comunale](#)".
2. La normativa riportata nell'allegato relazionale "[06 - Prima proposta di rete ecologica comunale](#)" è integrativa della presente e contiene elementi di indirizzo e norme vincolanti.
3. I corsi d'acqua hanno uno specifico valore ai fini della rete ecologica, pertanto il PGT ha riconosciuto i corridoi fluviali come elemento ecologico di valore. Nelle specifiche tavole sono stati individuati i corridoi fluviali principali (Molinella) e secondari (Gardesana, Allegrezza, Tartagliona, Fossamana) con i relativi rispetti di 50 m e 30 m.
4. All'interno della fascia di rispetto cartografata ed esternamente al perimetro del tessuto urbano consolidato, sono vietate le opere di [nuova costruzione che interessino aree agricole in posizione isolata](#).
5. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [ristrutturazione edilizia](#), di [restauro e risanamento conservativo](#), dove previsto di [demolizione](#) e di adeguamento funzionale. Gli eventuali [ampliamenti](#) potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella del canale; le opere di [nuova costruzione](#) potranno essere autorizzate solo liminarmente a più di due edifici esistenti, sempreché i nuovi edifici sorgano ad una distanza maggiore di 10 metri dal canale.

ART. 28. RETE VERDE

1. Sono da salvaguardare ed implementare i filari arborei e arbustivi esistenti, favorendo la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti della parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua).
2. Sono da tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua e, dove presenti, i fontanili e le zone umide, recuperandoli e valorizzandoli attraverso il mantenimento delle cortine verdi e la ricostruzione degli ambienti degradati.
3. Sono da tutelare i canali con forte valenza ambientale e, dove possibile, inserire elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide, integrandole con nuovi ecosistemi.
4. Gli interventi di manutenzione dei canali di matrice storica dovranno essere orientati al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei, prevedendo la salvaguardia della configurazione del tracciato.

ART. 29. ZONE UMIDE E/O LAGHETTI DI CAVA RINATURALIZZATI O DA RINATURALIZZARE

1. Le zone umide e i laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.

2. Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m dal confine dell'area umida o del laghetto di cava.
3. Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.
4. Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 25 m.

ART. 30. ELEMENTI GEOMORFOLOGICI

1. Il PGT individua gli elementi geomorfologici della pianura e gli elementi geomorfologici lineari.
2. Questi elementi rappresentano le particolari forme del territorio che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione ad opera di processi naturali e artificiali responsabili del modellamento della superficie terrestre.
3. Rispetto agli orli di terrazzo, non sono ammessi interventi infrastrutturali e di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall'orlo della scarpata e dal piede della stessa; l'estensione delle suddette fasce è pari all'altezza della scarpata e comunque non inferiore all'altezza del manufatto in progetto.
4. Per gli orli di terrazzo, i terrazzi di erosione di scarpata principali e secondari ed i dossi fluviali non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino la morfologia, l'acclività e la naturalità di tali strutture morfologiche.
5. Non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino la morfologia, l'acclività e la naturalità degli elementi geomorfologici lineari.

ART. 31. CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI

1. Nello studio di nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia", attraverso una progettazione che prenda in esame il microclima del sito e la sua morfologia e che privilegi le esposizioni che possono favorire il risparmio di energia.
2. Allo scopo di stimolare una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio si prevede quanto segue per ogni ambito.
3. Tutti gli interventi sotto descritti sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, se ambientalmente compatibili e qualora venga tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico scientifico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.

31.1. Nuclei di Antica Formazione

1. È ammessa l'applicazione del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i. e della L.r. 20 aprile 1995, n.26 e s.m.i. subordinatamente al rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche del patrimonio edilizio e dei vincoli di tutela

specificatamente contenuti nelle schede di classificazione degli edifici dei [nuclei di antica formazione](#) e nelle relative tavole grafiche, senza che ciò possa venire considerato incremento del volume e/o riduzione delle distanze.

31.2. Tutti gli altri ambiti

1. È ammessa l'applicazione del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i. e della L.r. 20 aprile 1995, n.26 e s.m.i. senza che ciò possa venire considerato incremento del volume e/o riduzione delle distanze.

2. È ammesso inoltre, sempre senza costituire incremento del volume e/o riduzione delle distanze, l'aumento della superficie coperta, calcolata nella misura massima del 10% della [Slp](#) di ogni piano per la realizzazione di "spazi tampone" a nord, serre e "muri di Trombe" a sud ed altri sistemi, integrati nell'architettura dell'edificio, atti alla captazione del calore solare.

ART. 32. INSTALLAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Fatto salvo il decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici", è da prestare attenzione all'impatto paesistico dell'inserimento degli impianti tecnologici sull'edificio.

2. Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature, cavi, accessori e strumenti che presentino parti collocate in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

3. L'A.C. può anche successivamente all'approvazione del PGT regolamentare in maniera più specifica l'inserimento degli impianti tecnologici negli edifici rispettando i principi e le raccomandazioni riportate in questo articolato normativo.

TITOLO IX - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

ART. 33. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", alla D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14", al vigente Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi da Regione Lombardia.

2. Nei [nuclei di antica formazione](#) sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 250.

3. Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali che non siano stati espressamente autorizzati dalle autorità competenti.

ART. 34. TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negoziato, bottega, rivendita, magazzino, ecc...) in cui si svolge l'attività di vendita.

2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
- e) grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche

composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

3. Per superficie di vendita (Sv) si faccia riferimento all'art.10.7 "Superficie di vendita (Sv) - mq".

4. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale.

5. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

ART. 35. NORME PROCEDURALI DI NATURA URBANISTICA

1. L'esecuzione delle previsioni del presente piano per quanto attiene alla realizzazione di nuove medie strutture di vendita è subordinata a preventiva pianificazione attuativa, con l'esclusione in quei casi nei quali gli interventi sono attuazione di PA o PCC; in essi trovano attuazione interventi edilizi diretti.

2. Tutti gli interventi edilizi hanno l'obbligo di prevedere, nei modi e nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia, la dotazione di servizi adeguata alle destinazioni richieste.

ART. 36. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE E LE PROCEDURE COMMERCIALI

1. Il procedimento di formazione dei piani attuativi che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

2. L'autorizzazione commerciale può prescrivere particolari disposizioni da osservare nella formazione del piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica. I termini di inizio dell'attività prescritti dalla autorizzazione commerciale inizieranno a decorrere dalla data di efficacia del piano attuativo.

ART. 37. IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia. Ai sensi della richiamata legge

regionale, per impianti di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

2. I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e le modifiche degli impianti esistenti, devono avere i requisiti qualitativi e quantitativi dettati dal programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti e non devono ricadere nelle fattispecie di incompatibilità individuate dal richiamato Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti. Le prescrizioni generali inerenti modalità di attuazione e parametri di edificabilità sono disciplinate dall'ART. 141 "NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE" delle presenti norme.

TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI

ART. 38. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

1. Il PGT contiene una ricognizione dei vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
2. Detti vincoli sono rappresentati nell'elaborato grafico "[DP2 - Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis](#)" e ad essi si applicano, oltre alle disposizioni di legge, quanto previsto nel seguente titolo.
3. Le aree comprese entro la zona vincolata conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di piano, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dal confine dell'area vincolata.
4. Anche in relazione alla possibile incompletezza della ricognizione dei vincoli, si evidenzia che, nel caso di contrasto tra la previsione del PGT con la disciplina nazionale e regionale vigente relativa ai suddetti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

ART. 39. TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE

1. Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.
2. I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
3. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge. I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

ART. 40. BENI STORICO CULTURALI

1. Il censimento e la schedatura dei beni storico culturali del PGT viene di seguito riportato.
2. I beni riportati nell'elenco del SIBA sono vincolati e soggetti al parere della Soprintendenza.

3. Tutti gli altri beni non possono essere demoliti e sono tutelati nelle loro caratteristiche storico - culturali e di testimonianza, indipendentemente dalla normativa specifica di ambito.

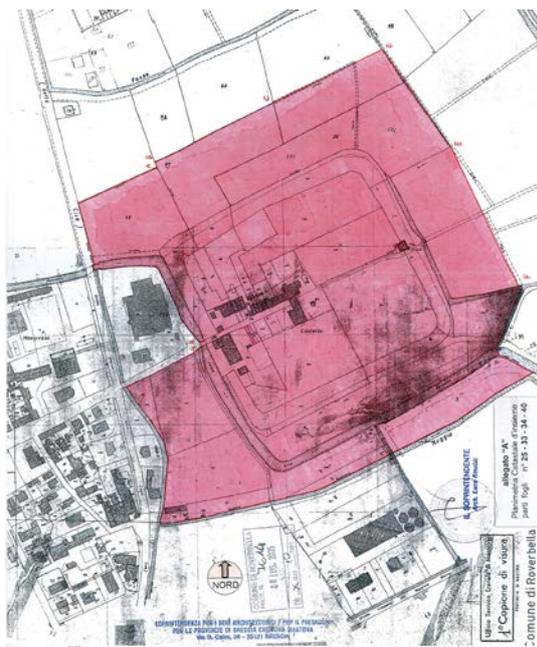
Num.	Località	Legge	Nome	Tipo di bene	Provenienza vincolo
1	Roverbella	D.M. 08/03/1953	Parco di Villa Custoza	Bellezze individue	SIBA
2	Roverbella		Parco Benati	Bellezze individue	SIBA
3	Canedole		Parco Formasotto	Bellezze individue	SIBA
4	Roverbella	D.M. 28/02/1953	Giardino Chauvenet	Bellezze individue	SIBA
5	Roverbella		Parco Corte Strale	Bellezze individue	SIBA
6	Roverbella		Monumento ai caduti	Monumento	PRG
7	Roverbella		Parco Villa Gobbio	Parco	PRG
8	Canedole		Parco	Parco	PRG
9	Castiglione Mantovano		Castello medioevale	Architettura fortificata	PTCP; lombardiabeniculturali
10	Castiglione Mantovano		Mulino	Architettura lavorazione prodotti agricoli	PGT
11	Roverbella		Municipio	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabeniculturali
12	Roverbella		Palazzo Benati	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabeniculturali
13	Roverbella		Villa Gobbio Chauvenet	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabeniculturali
14	Roverbella		Villa Chauvenet	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabeniculturali
15	Roverbella		Chiesa Parrocchiale dell'annunciazione della beata Vergine Maria	Architettura religiosa e rituale	lombardiabeniculturali
16	Castiglione Mantovano		Chiesa Parrocchiale della nativita della beata vergine Maria	Architettura religiosa e rituale	lombardiabeniculturali
17	Canedole		Chiesa Parrocchiale S. Martino Vescovo	Architettura religiosa e rituale	lombardiabeniculturali
18	Malavicina		Chiesa Parrocchiale	Architettura	lombardiabeniculturali

			S. Francesco d'Assisi	religiosa e rituale	
19	Pellaloco		Chiesa Parrocchiale S.Rocco e S.Eurasia	Architettura religiosa e rituale	lombardiabeniculturali
20	Canedole		Casa Canonica	Architettura religiosa e rituale	PRG
21	Zona sud-ovest		Chiesetta Castelletto	Architettura religiosa e rituale	PTCP
22	Castiglione Mantovano		Chiesetta di S.Antonino	Architettura religiosa e rituale	PTCP; lombardiabeniculturali
23	Castiglione Mantovano		Corte Alta	Architettura rurale	lombardiabeniculturali
24	Pellaloco		Corte Grande	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
25	Roverbella		Corte Strale	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
26	Castiglione Mantovano		Corte Boccalina	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
27	Canedole		Corte Mussolina	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
28	Canedole		Corte Fornasotto	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
29	Castiglione Mantovano		Corte Castello	Architettura rurale	PTCP
30	Castiglione Mantovano		Corte Prestinari	Architettura rurale	PTCP
31	Canedole		Corte Grande o dei Pasetto	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
32	Canedole		Corte Santa Lucia con oratorio	Architettura rurale	PTCP
33	Roverbella		Edificio scolastico	Architettura scolastica	PRG
34	Belvedere		ex scuole	Architettura scolastica	PRG
35	Malavicina		Scuola materna e elementare	Architettura scolastica	PRG
36	Castiglione Mantovano		ex scuole	Architettura scolastica	PRG
37	Castiglione Mantovano		Scuola materna	Architettura scolastica	PRG

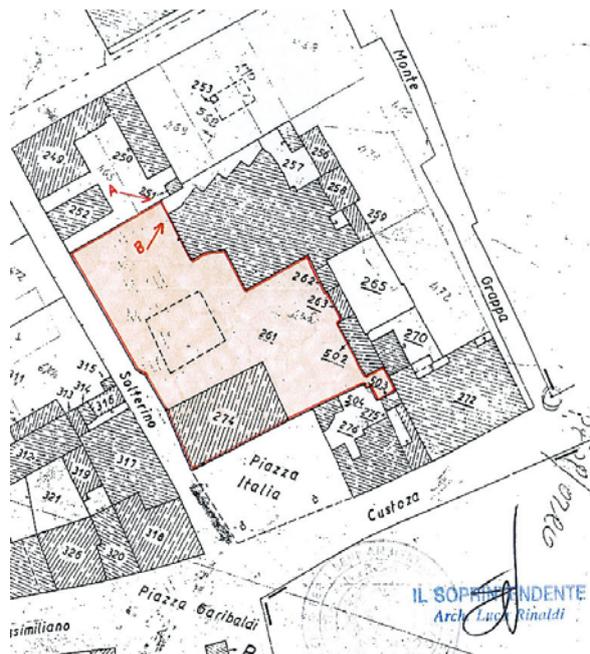
40.1. Aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004

1. Gli interventi relativi ad immobili ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1.8.1939 n. 1089) sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico sono subordinati all'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

2. Sul territorio comunale di Roverbella sono individuati due areali vincolati:



Area del castello di Castiglione
Mantovano



Immobili facenti parte della proprietà
denominata "Villa Gobbio"

40.2. Aree di rispetto e/o di salvaguardia dei beni culturali

1. Il PGT, in un'ottica di salvaguardia dei beni culturali, prevede opportune aree di rispetto e/o salvaguardia intorno ai beni individuati a tutela dei singoli beni e del rispettivo contesto di riferimento, finalizzate alla "creazione e/o conservazione di quei cono visuali", che ne consentono la percezione visiva, e la conservazione del ruolo connotante del bene stesso rispetto al paesaggio.

2. In queste aree è vietata l'edificazione di nuovi manufatti. Per gli edifici esistenti è permessa la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), il [restauro e risanamento conservativo](#) e un [ampliamento](#) massimo del 10% degli edifici esistenti che deve essere coerente con la tutela dell'ambito e con quanto eventualmente normato nell'allegato "[PR3 - Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico/architettonico](#)".

ART. 41. ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Nei siti identificati come a rischio archeologico o di interesse archeologico ogni attività edilizia comportante movimenti di terra, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, previo invio del progetto.

2. Sono esenti le normali lavorazioni per la preparazione culturale del terreno.

3. Per operazioni agricole di maggiore entità quale apertura di nuovi canali, etc., compreso lo spianamento di dossi, dovrà essere data comunicazione con quindici giorni di preavviso alla suddetta Soprintendenza, affinché possa predisporre i necessari controlli.

4. Le eventuali indagini richieste dalla competente Soprintendenza saranno eseguite a cura e spese dei proprietari interessati.

Tabella 1: Siti a rischio archeologico

1A	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 463106
1B	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 453108
2	Fraz. Canedole, ad Est del paese – Materiali in superficie dell'età del Bronzo, del Ferro e di età romana e medievale – TPR 452111
3	Fraz. Canedole, corte Molina – materiali in superficie dell'età del Bronzo, del ferro e di età romana – TPR 450114
4	Fraz. Canedole, corte Boccalina Vecchia – Materiali in superficie forse di età neolitica – TPR 446125
5	Loc. Fornasotto – Importante sito dell'età del Bronzo con presenze di materiali dell'età del Ferro su terrapieno – TPR 432098; 432099
6	Fraz. Canedole, corte Olmo – Materiali in superficie di età romana – TPR 451124
7A	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 448123
7B	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 449120
8	Fraz. Castiglione Mantovano, fondo Fenilone – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 437127
9A	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 435128
9B	Fraz. Castiglione Mantovano, Corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 432130
9C	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 429131
9D	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431132
10	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Colombarotto Prestinare – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 422132
11A	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 421145
11B	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Abitato dell'età del Ferro
11C	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 427145
11D	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie di età romana – TPR 42341454
12	Fraz. S. Lucia, corte Brusca – Materiali in superficie di età romana – TPR 409104
13	Fraz. S. Lucia, tra corte Ballarina e strada comunale del Dosso – Materiali in superficie di età romana – TPR 416111
14	Fraz. S. Lucia, loc. Paiolo – Materiali in superficie di età romana – TPR 417114
15	Fraz. S. Lucia, fondo Giarella – Materiali in superficie dell'età del Bronzo (Medio?) – TPR 414115/415115
16	Fraz. Pellaloco – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431158/432157
17	Fraz. Pellaloco, loc. Cappellina – materiali in superficie di età romana – TPR 42961662
18	Fraz. Cornalino – Materiali in superficie di età romana – TPR 40301496
19	Loc. Pila Fenili – Materiali in superficie di età romana – TPR 40761514
20	Loc. Fenili – Materiali in superficie del Bronzo antico
21	Fraz. Canedole, corte Bertola, presso il canale Molinella – Nella sezione di un canale di scolo sono apparsi frammenti ceramici attribuibili all'antica età del Bronzo e che sembrano individuare un nuovo stanziamento giacente sotto il canale – TPR 456106

22	Fraz. Canedole, corte Boccalina Vecchia – Individuati in uno stesso appezzamento due affioramenti diversi: uno con reperti soprattutto litici che sembrano anteriori all'età del Bronzo; l'altro con materiali romani – TPR 441129
23	Fraz. Canedole, a SW di Cà Mantovane – Individuato un sito in cui affiorano reperti litici che sembrano riferibili ad età neolitica – TPR 475117
24	Fraz. Canedole, strada dei Dossi, presso corte Loghino – Ai margini di un fosso rinvenuta una grossa macina frammentaria, in granito – TPR 43301025
25	Fraz. Canedole, corte Dossi – Affioramento di resti antropici. I reperti fittili sembrano appartenere alla frequentazione umana della prima metà del secondo millennio a.C. ovvero alla fase finale del Bronzo antico, inizio Bronzo medio. Dalle foto aeree si evidenzia la presenza di un paleo alveo con nitide evidenze geomorfologiche – TPR 42300950
26	Fraz. Canedole, a SW di corte Medea – Affioramento di numerosi frammenti. Ceramiche di età romana. Chiazze nere con qualche reperto litico – TPR 469122
27	Fraz. Canedole, di fronte al cimitero – Affioramento di pochi reperti litici forse anteriori all'età del Bronzo – TPR 452116
28	Fraz. Canedole, corte Mussolina – Individuata un'area piuttosto limitata in cui affiorano frammenti di laterizi romani – TPR 43201114
29	Fraz. Canedole, corte Traversoni – Affioramento di selci, asce in pietra verde, ceramica e ossa. Il sito sembra appartenere al Neolitico Cultura del Vaso a Bocca Quadrata – TPR 471121
30	Fraz. Castiglione Mantovano – Individuata un'area in cui affiorano materiali litici e ceramici probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 42261495
31	Fraz. Castiglione Mantovano – A N del paese ed a W della SS. Della Cisa si è individuato un piccolo affioramento di frammenti di laterizi romani – TPR 41701459
32	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Individuato su un dosso un sito di notevole estensione che sembra riferibile al Neolitico – TPR 415130
33	Fraz. Castiglione Mantovano, a SE di corte Cornalino – a Seguito di pulizie di fossi e dello scavo di un nuovo fossato si sono rinvenuti materiali antichi e nel nuovo fossato è apparso, in sezione, uno strato antropico che sembra riferibile all'età del Bronzo – TPR 406144
34	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Cornalino – Affioramento di frammenti di laterizi, ceramica e pietre. In passato si rinvennero nella zona due scheletri umani e ossa affioravano presso un fossato nella cui sezione se ne vedono altre insieme con laterizi. Dovrebbe trattarsi di una necropoli romana – TPR 403148
35	Fraz. Castiglione Mantovano, fondo di proprietà Giovanni Molani – Le arature hanno portato in luce resti di probabile costruzione romana: frammenti di pietre, laterizi, ciottoli. Scarsissima la ceramica (recuperato un puntale di anfora) – TPR 41121445
36	Fraz. Castiglione Mantovano, ad E della strada per Pellaloco – Individuata un'area in cui affiorano pochi materiali probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 418153
37	fondo Prestinari (proprietà Andrea Vicentini) – La creazione di nuovi fossati paralleli ha permesso di vedere in sezione sia l'insediamento noto sia alcuni pozzetti antropizzati lungo la sezione del fosso più ad E. raccolte in superficie selci che paiono neolitiche – TPR 43661264
38	corte S. Lucia – Individuato un affioramento di selci e frammenti fittili di età neolitica. Forse il sito si trova a maggior profondità – TPR 41691070
39	Fraz. S. Lucia, corte Giarella – A NE della corte si è individuato un nuovo affioramento di materiali romani (frammenti di laterizi, anfore e di altra ceramica) – TPR 416124
40	Fraz. S. Lucia, "La Ballarina" – Individuato un affioramento di selci forse dell'età del Bronzo. Vi sono sparsi anche frammenti ceramici dell'età del Bronzo e del Ferro – TPR 419112
41	Loc. Castelletto – Individuato un affioramento di materiali presumibilmente dell'età del Bronzo – TPR 39251277
42	Loc. Castelletto, corte di proprietà Saccardi – Affioramento di frammenti ceramici della media età del Bronzo, selci e resti faunistici. Nella parte più a N

	dell'appezzamento individuate chiazze di terreno che inglobano grossi frammenti di laterizi romani. Recuperato un frammento di macina, frammenti ceramici (anfore e vasi vari) e vitrei, un frammento di laterizio con bollo – TPR 39821290
43	a N di corte Colombarotto Prestinare – Individuato un modesto affioramento di selci e di frammenti ceramici attribuibili genericamente all'età del Bronzo – TPR 424131
44	a NE di fondo Tezzoli – Nella ripulitura di fossati di scolo, sono apparse, nelle sezioni, numerose tracce di pozzetti ricchi di selci, ceramica e frammenti osteologici. La ceramica appartiene alla cultura neolitica del "Vaso a bocca quadrata". Recuperati in particolare un mezzo vaso fittile e un'ascia in pietra verde – TPR 39601200
45	a SE di fondo Tezzoli – Identificato un sito molto ricco di reperti litici. La ripulitura dei fossati di scolo ha messo in luce tracce di pozzetti con selci, frammenti di ossa e frammenti litici che hanno subito l'azione del fuoco. La ceramica rinvenuta sembra alludere alla fase finale della cultura del "Vaso a bocca quadrata" – TPR 40231140
46	Fraz. Canedole, Riseria Roncaia – Raccolta di materiali probabilmente riferibili all'età del Ferro nello scavo effettuato per collegare la Molinella con altri fossati.
Centro Storico	Fraz. Roverbella - Nucleo di Antica Formazione
La Stazione	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Lottizzazione "La Stazione"

ART. 42. DISCIPLINA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di reperti archeologici e/o storico-artistici è fatto obbligo al proprietario e/o concessionario, al Direttore Lavori ed all'Impresa di denunciarli alle competenti autorità.

2. Il ritrovamento di elementi edilizi di interesse storico, architettonico ed artistico nel corso dei lavori, ha come conseguenza la decadenza dell'atto autorizzativo ed il fermo dei lavori, che potranno essere ripresi solo dopo l'approvazione di una nuova autorizzazione, che garantisca la conservazione ed il recupero degli elementi ritrovati.

ART. 43. CORSI D'ACQUA

1. Sui corsi d'acqua si applicano le norme e le fasce di rispetto riportate nel reticolo idrico minore (RIM) e quanto disposto dal "Consorzio di Bonifica Territori del Mincio" per il reticolo di competenza anche in difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente.

2. Lungo i corsi d'acqua è possibile costruire percorsi ciclopeditoni. Tali percorsi sono pubblici e/o di uso pubblico destinati all'uso ciclopeditono.

ART. 44. FONTANILI

1. La tutela paesistica deve essere orientata ad evitare alterazioni strutturali di questa particolare classe morfologico-pedologica, in quanto testimonianza di un sistema di altissimo valore ecologico e naturalistico.

2. I rischi di vulnerabilità associati a questo valore ambientale sono riferiti a manomissioni del microambiente artificiale di regimazione delle acque e all'inquinamento delle falde superficiali.

3. I fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto elementi di un sistema di elevato valore ecologico e naturalistico, sono da salvaguardare tenendo conto di quanto indicato nella scheda n. 2.1.4

dell'appendice B d.g.r. 2727/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006".

4. Sono vietate le opere di urbanizzazione e di nuova edificazione all'interno della fascia di rispetto cartografata.

5. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [ristrutturazione edilizia](#), di [restauro e risanamento conservativo](#) e di adeguamento funzionale. Gli eventuali [ampliamenti](#) potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.

6. Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

ART. 45. FASCIA DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.

2. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [ristrutturazione edilizia](#), di [restauro e risanamento conservativo](#) e di adeguamento funzionale. Gli eventuali [ampliamenti](#) potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella del depuratore.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia (Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.).

ART. 46. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA E ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO

1. Le fasce di rispetto dai pozzi dell'acquedotto pubblico sono definite ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i., del R.R. 2/2006 e dal D.G.R. del 27 giugno 1996 n. 6/15137.

2. La Zona di Tutela Assoluta è pari ad un cerchio con raggio di m. 10 misurato a partire dall'impianto di captazione, come previsto dalle vigenti normative. All'interno delle Zone di Tutela Assoluta, sono ammesse solo le opere di captazione e l'uso di attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

3. La Zona di Rispetto è definita dallo studio idrogeologico comunale.

4. All'interno della Zona di Rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. Gli interventi ammessi sono comunque subordinati ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

5. I collettori fognari ricadenti nella Zona di Rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

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

1. Il quadro normativo vigente all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano, è riferibile alle seguenti norme: D.Lgs. 152/99 così come modificato dal D.Lgs 258/00 a sua volta abrogato dall'entrata in vigore della Parte III del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Nelle Zone di Rispetto e di Tutela Assoluta, vigono inoltre le disposizioni previste dalla Regione Lombardia di cui alla D.g.r. 10 aprile 2003 – n. 7/12693 e s.m.i..

2. Così come ammesso dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 la Zona di Tutela Assoluta (con estensione di almeno 10 metri dall'opera di presa) deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La Zona di Rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

4. Così come ammesso dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

ART. 47. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La zona di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata inoltre, ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.

2. È vietato costruire entro la zona di rispetto nuovi edifici.

3. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:

- [manutenzione ordinaria e straordinaria](#);
- [restauro e risanamento conservativo](#);
- [ristrutturazione edilizia](#);
- [ampliamenti](#) nella percentuale massima del 10%;
- cambio di destinazione in residenziale.

4. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il C.C. può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto, l'ampliamento degli edifici preesistenti o la nuova costruzione attraverso la modifica del piano regolatore cimiteriale comunale.

5. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto e a una **distanza maggiore di 50 metri** dal cimitero, sono soggetti esclusivamente a interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [ristrutturazione edilizia](#), di [restauro e risanamento conservativo](#) e di adeguamento funzionale. Gli eventuali [ampliamenti](#) potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella del cimitero.

6. Internamente all'area minima di **50 metri**, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e servizi tecnologici, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

7. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

8. Sono, comunque, fatte salve le prescrizioni dettate in materia dal Piano Cimiteriale comunale e dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 48. FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO SNAM

1. La fascia di rispetto (misurata ortogonalmente all'asse della tubazione) risulta variabile **dai 3 metri ai 20 metri** in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e, in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici. Eventuali deroghe sono concesse da SNAM.

2. Il D.M. dello Sviluppo Economico 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8" ai commi 2.5.2 e 2.5.3 prevede che:

- Le condotte di 1a specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità.
- Le condotte di 1a specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati destinati a collettività (es. ospedali, scuole, alberghi, centri commerciali, uffici, ecc.), a trattenimento e/o pubblico spettacolo, con affollamento superiore a 100 unità, di seguito denominati "luoghi di concentrazione di persone".

ART. 49. ARRETRAMENTO EDIFICATORIO

1. Le linee di arretramento, individuate sulle tavole, non obbligano a costruire sulla linea stessa ma comportano l'obbligo di edificare gli edifici dietro tali linee.

ART. 50. DISCIPLINA INERENTE LA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI E NUOVI ELETTRODOTTI

1. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 e s.m.i., che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11 e s.m.i..

2. In presenza di linee elettriche si applicano altresì i criteri localizzativi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, stabiliti dalla legislazione e dagli atti regionali in materia, i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz, determinati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

3. I nuovi elettrodotti e le nuove linee elettriche dovranno essere previsti interrati. Solo in situazioni circostanziate e solo per un periodo di tempo limitato, potrà essere derogato il presente comma.

4. I nuovi ripetitori non dovranno essere installati vicino a scuole, asili e strutture sensibili. Inoltre dovranno mantenere congrue distanze dalle aree residenziali più densamente edificate. Alla precedente disciplina dovranno essere ricondotti gli impianti esistenti.

5. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti.

TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 51. DISCIPLINA INERENTE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal:

- decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al:

- decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557;
- al decreto ministeriale 5 novembre 2001;
- al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.

3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.

4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PGT è vincolata ad area di salvaguardia dell'infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti di legge in materia.

5. Tutte le strade con la carreggiata di dimensioni inferiore a metri 7,00 possono essere ampliate previa la redazione di uno specifico progetto.

6. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate alla realizzazione delle Infrastrutture per la mobilità e nelle relative aree di salvaguardia è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di [manutenzione ordinaria](#), [manutenzione straordinaria](#) e [restauro e risanamento conservativo](#). È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

7. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, l'A.C. può proporre, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

ART. 52. FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. La fascia di rispetto ferroviario è destinata ad impianti ferroviari e può essere utilizzata per le installazioni, i tracciati, gli edifici e gli impianti destinati al servizio delle

ferrovie. Essa è destinata esclusivamente a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

2. In tale fascia è inoltre consentito realizzare recinzioni con le caratteristiche previste dal PGT alla distanza minima di **m. 6,00** dalla più vicina rotaia e l'utilizzo dell'area per orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.

3. La distanza minima da rispettare nella [nuova edificazione](#), [ricostruzione o ampliamento di edifici](#) o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata in **m. 30,00** dalla rotaia più vicina, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal D.P.R. 753/1980. La distanza è misurata rispetto all'esistente o a quanto previsto dal progetto definitivo approvato. Tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli uffici competenti, a norma dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980.

4. Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [ristrutturazione edilizia](#), di [restauro e risanamento conservativo](#) e di adeguamento funzionale. Gli eventuali [ampliamenti](#) potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della ferrovia.

ART. 53. FASCE DI RISPETTO AUTOSTRADALI

1. Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nell'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada di **m. 60,00**.

2. Il vincolo di inedificabilità gravante sulla fascia di rispetto autostradale ha carattere assoluto e prescinde dalle caratteristiche dell'opera realizzata.

ART. 54. FASCE DI RISPETTO STRADALI

1. Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e s.m.i. (Regolamento di attuazione) e in conformità al piano provinciale.

2. Le fasce di rispetto stradale, individuate nelle tavole "[DP3 - Sistema della mobilità comunale](#)", sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

3. In tali fasce sono ammessi i seguenti interventi:

- opere stradali e relativi impianti;
- parcheggi a raso, opere a verde e di arredo stradale;
- percorsi pedonali e ciclopedonali;
- recinzioni;

- cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni
- impianti per fognature e sollevamento acque

4. È ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente ed in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

5. Nelle fasce di rispetto, ad eccezione degli interventi di cui al punto precedente non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo](#) nonché gli adeguamenti igienici e tecnologici e per il superamento delle barriere architettoniche.

6. La distanza di rispetto dai confini stradali fuori dai centri abitati per le strade: SP17; EX SS249; EX SS62 è di **m. 30,00**.

54.1. Fasce di salvaguardia e corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto

1. Le fasce di salvaguardia stradale riguardano previsioni aventi efficacia localizzativa prescrittiva e prevalente secondo quanto disposto all'art. 65, comma 1 (salvaguardie dirette) del PTCP.

2. Nelle fasce di salvaguardia stradale si applicano le limitazioni alle attività edilizie stabilite dalla disciplina del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione per le zone di rispetto stradale.

3. I corridoi di salvaguardia infrastrutturale riguardano previsioni aventi efficacia localizzativa differita secondo quanto disposto all'art. 65, comma 1 (salvaguardie indirette) del PTCP.

4. Nei corridoi di salvaguardia infrastrutturale, in attesa della approvazione del progetto preliminare del tracciato infrastrutturale previsto, sono prescritte particolari limitazioni agli interventi edilizi ammissibili. In particolare:

- a) Per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendo consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, è vietata la formazione di nuovi centri aziendali;
- b) Per tutti i corridoi i nuovi edifici, pur essendo consentiti interventi di potenziamento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a **30 metri**.

ART. 55. PERTINENZE DELLE STRADE

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

2. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

3. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

4. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.

5. Nelle aree di pertinenza di servizio, con esclusione delle aree ricadenti negli ambiti qualificati dal PdR come nuclei di antica formazione, ambiti di ristrutturazione residenziale, ambiti residenziali consolidati ad alta, medio e bassa densità, ambiti a verde privato, aree interessate da tutele dei beni culturali e del paesaggio, previo parere favorevole dell'Ente proprietario delle strade, è ammessa la realizzazione di impianti della rete distributiva dei carburanti, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'ART. 37 "IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI" delle presenti norme.

ART. 56. VIABILITÀ PRIVATA ACQUISIBILE AL PATRIMONIO PUBBLICO

1. La "viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico" individuata nella tavola "PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto" è soggetta ad esproprio o al meccanismo compensativo, così come disciplinato all'art.78.1 "Indice compensativo sulle aree a servizi di progetto".

2. I lotti privati adiacenti alla "viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico" possono essere edificati e/o ampliati in virtù delle norme specifiche d'ambito solo se il privato convenzionandosi con il Comune cede gratuitamente la rispettiva area stradale di competenza.

3. Alla cessione della rispettiva area l'A.C. potrà riconoscere al relativo lotto privato un diritto volumetrico da utilizzarsi nel lotto o da cedere secondo le specifiche norme del DdP e/o del PdR fino a un massimo di mc 300.

ART. 57. VIABILITÀ DA ATTUARSI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nei PA e negli AT sono indicati i tracciati viabilistici, la cui definizione cartografica ha valore di massima, e potrà essere modificata in sede di piano esecutivo.

2. Hanno valore prescrittivo e vincolante solo se specificati nelle rispettive schede:

- i punti di innesto delle viabilità di piano;
- il calibro stradale, e la presenza di viabilità ciclopedonali o parcheggi a lato strada.

3. Se non indicato diversamente le nuove strade all'interno di piani esecutivi devono avere una carreggiata per veicoli con larghezza minima di m. 7,00, e marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di m. 1,50 più eventuale pista ciclabile se prevista.

4. I raggi di curvatura dei raccordi, riferiti al confine stradale e determinati in corrispondenza delle intersezioni stradali di nuova realizzazione, non potranno essere

inferiori a m. 5,00 e dovranno essere stabiliti tenendo conto dell'importanza delle strade interessate, del traffico previsto e delle tipologie dei veicoli in transito.

5. Tutte le nuove opere di viabilità che si rendessero necessarie al fine di garantire la sicurezza della circolazione veicolare conseguenti all'attuazione di PA o AT saranno a carico del privato attuatore, comprese quelle interferenti con la viabilità provinciale.

6. Qualora i PA o AT oggetto di trasformazione interferiscano con la viabilità Provinciale vi sarà l'obbligo di concordarne con la provincia le modalità esecutive, particolarmente in relazione ad eventuali nuove intersezioni e/o accessi previsti sulla rete stradale provinciale esistente.

7. Le opere che coinvolgano direttamente la viabilità provinciale potranno essere realizzate solamente dopo aver ottenuto il Nulla Osta/Autorizzazione dall'Ufficio Concessioni della Provincia sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

ART. 58. PERCORSI CICLOPEDONALI

1. Il Piano delle Regole individua i tracciati esistenti e di progetto di possibili percorsi ciclopeditoni al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato. I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi. Fino all'attuazione di tali progetti, sulle aree da questi attraversate, è comunque posto un vincolo di inedificabilità di 3 metri per lato.

2. In sede di predisposizione di PA o PCC è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopeditoni ricadenti all'interno di tali aree, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.

3. In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ciclopeditoni esistenti e previsti. In caso di motivata necessità il tracciato del percorso potrà essere modificato.

2. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di percorsi ciclopeditoni abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura o il proseguimento di nuovi passaggi ciclopeditoni anche non previsti nel PGT.

3. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di m. 1,50, nel caso in cui queste siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m. 2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le specifiche tecniche si rimanda alla vigente normativa in materia.

4. L'area dei percorsi ciclopeditoni può essere:

- computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile;
- non computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

5. I percorsi ciclopeditoni potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico previo accordo con l'A.C..

6. Ove negli elaborati grafici di P.G.T. siano indicati percorsi ciclopeditoni, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, potranno essere realizzati ed il costo di

realizzazione scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/05 e s.m.i..

7. Siccome tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni ove esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti con il contesto ove di nuova realizzazione;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante.

TITOLO XII – FATTIBILITÀ GEOLOGICA E ASPETTI IDROGEOLOGICI

ART. 59. PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

1. Di seguito si riporta un estratto delle norme geologiche. Per una consultazione completa si rimanda direttamente allo studio geologico.

59.1. Fattibilità geologica

59.1.1. Classe di fattibilità 2

1. Le aree a classe di fattibilità 2 sono caratterizzate da:

- possibile bassa soggiacenza della falda;
- depositi superficiali prevalentemente limoso-argillosi con limitata capacità portante.

2. In questa aree è obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14/1/2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- Ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti.

3. La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per le ristrutturazioni di edifici esistenti e per manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica, a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14/1/2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

4. Nelle aree a bassa soggiacenza della falda è in ogni caso vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda. L'eventuale realizzazione di seminterrati è quindi subordinata ad un dettagliato studio idrogeologico, basato sia su dati storici che su un monitoraggio in loco, volto alla definizione dei massimi livelli raggiungibili dalla falda.

59.1.2. 3 - Classe di fattibilità 3

1. Le aree a classe di fattibilità 3 sono caratterizzate da:

- elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale;
- rischio idraulico del reticolo idrografico minore;
- depositi con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali (paleovalvei)

2. In tutte le aree a Classe di fattibilità 3 è vietata la realizzazione di:

- opere che interferiscano direttamente con la falda;
- opere che consentano la dispersione in falda di acque superficiali provenienti da strade, piazze e/o aree pavimentate, ovvero prive di superfici naturalmente o artificialmente drenanti.

3. E' invece consentita la dispersione in falda di acque superficiali provenienti da tetti e/o similari.

4. Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

5. I piani di attuazione degli Ambiti di Trasformazione ubicati in aree a classe di fattibilità 3 dovranno essere obbligatoriamente corredati da uno studio geologico ed idrogeologico e, ove necessario, geotecnico, che valuti adeguatamente e risolva tutte le problematiche evidenziate nella Carta della Fattibilità. Le indagini e le analisi dovranno risultare compatibili con le problematiche affrontate in ciascun ambito di trasformazione.

6. E' obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14/1/2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- Ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti.

7. La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per ristrutturazione di edifici esistenti e manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica, a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14/1/2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

8. Nelle aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

59.1.3. 4 - Classe di fattibilità 4

1. Sono ricomprese nella Classe di fattibilità 4:

- i fontanili e le relative fasce di rispetto
- le aree con falda affiorante (laghetti)

2. Nelle aree a Classe di fattibilità 4 dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti.

3. La realizzazione di eventuali opere dovrà essere valutata puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovranno essere allegati apposite relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche, svolte contestualmente alla stesura del progetto, che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

59.2. Pericolosità sismica

1. Nella definizione dello scenario di pericolosità sismica locale si è valutato che il terreno possa essere soggetto a fenomeni di liquefazione o addensamento in

un'ampia porzione del territorio comunale, individuata nella Carta di Pericolosità Sismica Locale e nella Carta della fattibilità.

2. Tale possibilità (potenziale scenario di pericolosità sismica locale Z2b "zone con depositi granulari fini saturi") andrà analizzata in fase di redazione dei Piani di Attuazione relativi agli Ambiti di Trasformazione mediante gli approfondimenti di 3° livello svolti ai sensi della D.G.R n. IX/2616 del 2011.

3. La verifica a liquefazione è in ogni caso obbligatoria, quando ne sussistano le condizioni, ai sensi delle NTC 2008, Cap. 7.11.3.4.

4. Rimane inoltre obbligatoria la definizione delle caratteristiche sismiche del sottosuolo ai sensi delle NTC 2008.

ART. 60. AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente.

3. È vietata inderogabilmente la realizzazione di nuovi interrati.

4. Negli interrati esistenti è vietata qualsiasi destinazione che comporti la presenza di persone per più di 4 ore al giorno da autorizzare a seguito di un adeguato studio di compatibilità idraulica.

ART. 61. VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI

1. Il PGT in coerenza con il PTCP individua le aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi come ambiti di maggiore sensibilità relativamente ai temi della vulnerabilità e che pertanto segnalano una minore compatibilità alla localizzazione di attività antropiche.

2. Lo studio geologico definisce e norma le specifiche aree.

3. Vista inoltre la scarsa soggiacenza della falda si ritiene che nella realizzazione delle opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi pericolosi, come fognature, scarichi e serbatoi, debbano essere prestate particolari precauzioni in modo tale che non vi sia pregiudizio per la falda stessa.

ART. 62. ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEI REGOLAMENTI REGIONALI N. 2, 3 E 4 DEL 24.03.2006

1. Al fine di preservare l'uso dell'acqua potabile, gli interventi di nuova edificazione, di recupero e di cambio di destinazione, devono adeguarsi alle disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 24.03.2006.

2. In particolare, per le case sparse e gli insediamenti isolati con meno di 50 A.E., non serviti dalla pubblica fognatura e con recapito sul suolo o negli strati superficiali del

sottosuolo, va osservato l'obbligo derivante dall'applicazione del Regolamento Regionale 3/2006, nonché della DGR n. 8/2318 del 2006, in riferimento alla realizzazione, gestione e autorizzazione dello scarico.

3. Gli scarichi in atto prima dell'entrata in vigore del Regolamento Regionale 3/2006 devono essere adeguati alle pertinenti disposizioni di cui ai commi 1 e 4 dell'art. 8 di detto RR entro tre anni dalla sua entrata in vigore.

ART. 63. ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. 152/2006 E DELLA DGR 8/2244 DEL 2006

1. Per un razionale utilizzo dell'acqua ed al fine di ridurre la portata delle acque meteoriche circolanti nelle reti fognarie, gli interventi di ampliamento ed espansione devono adeguarsi alle disposizioni dell'art. 146, lettera g) del D.Lgs 152/2006 e dell'appendice G del Programma di Tutela e Uso delle Acque (DGR 8/2244 del 2006).

63.1. Scarico acque piovane

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

2. In base ai dati storici di pioggia della zona di Mantova, i parametri di calcolo da considerare restano sinteticamente così definiti:

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

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

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

5. Tutte le nuove lottizzazioni che recapitano acque piovane in corpo idrico superficiale devono uniformarsi alle sopraindicate prescrizioni secondo le modalità che saranno concordate con il "Consorzio di Bonifica Territori del Mincio".

6. Eventuali acque ad uso geotermico che dovessero essere scaricate in c.i.s. saranno equiparate alle acque piovane, soggette alle medesime limitazioni di quest'ultime.

7. I progetti di lottizzazione devono sempre ottenere il preventivo Nulla Osta idraulico del "Consorzio di Bonifica Territori del Mincio" e devono comprendere l'analisi di tutti gli scarichi relativi all'intera superficie d'intervento, sia strade che singoli lotti.

TITOLO XIII - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

ART. 64. TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA

1. Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con denunce di inizio attività presentate antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PGT.

ART. 65. PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei piani attuativi adottati precedentemente all'approvazione del presente PGT.

2. Fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

3. Le eventuali varianti che si intendessero apportare ai piani attuativi vigenti, che non incidono sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

4. Il PA "Marisa" a Canedole, a differenza di quanto previsto al comma 1, non è confermato e risulta stralciato dal PGT per incompatibilità della destinazione e incongruenza con gli obiettivi di consumo di suolo e di compattezza della forma urbana.

ART. 66. RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI

1. Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

2. Pertanto le norme del PGT non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

3. Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi.

ART. 67. CIRCOLARI

1. In ossequio ai principi di semplificazione dei procedimenti amministrativi e ai criteri di efficacia e trasparenza dell'attività amministrativa, l'A.C. può emettere circolari per determinare l'interpretazione delle presenti norme e per dettare disposizioni per l'applicazione delle stesse.
2. Le circolari devono essere redatte in forma scritta e devono essere rese pubbliche con le modalità previste dall'ordinamento vigente.
3. L'A.C. si occupa della conservazione delle circolari in apposita raccolta, a cui è assicurato agli interessati l'esercizio del diritto di accesso, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

ART. 68. ABROGAZIONE DI NORME

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti ART. 64 "TITOLI EDILIZI IN CORSO DI EFFICACIA" e ART. 65 "PIANI ATTUATIVI VIGENTI", con l'approvazione del presente Piano si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.

1. DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO XIV – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

ART. 69. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
1. Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine:
 - a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
 - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
 - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

ART. 70. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI, INDIRIZZI

1. Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.
2. Sono "**prescrizioni**" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nelle presenti norme. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
3. Sono "**indirizzi**" le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'A.C. sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:

- le indicazioni per la progettazione planivolumetrica degli [ambiti di trasformazione](#);
- le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

ART. 71. INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Documento di Piano demanda al **Piano dei Servizi**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici;
- determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici da cedere al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;
- individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione e/o compensazione e definirne l'entità;
- definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.

2. Il Documento di Piano demanda al **Piano delle Regole**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le indicazioni contenute nelle tavole del "Sistema dei beni culturali e del paesaggio";
- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei [nuclei di antica formazione](#) e degli edifici di valore storico-culturale presenti sul territorio;
- classificare le destinazioni d'uso;
- definire gli indici e i parametri urbanistici.

ART. 72. LIMITE DIMENSIONALE

1. Il limite dimensionale, per i 5 anni di durata del documento di piano, corrisponde ad una quota condizionata massima di mq. 287.505. Si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato ["02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione"](#).

2. Tutti gli ambiti di trasformazione attribuiti alla quota condizionata dovranno applicare le dotazioni minime di sostenibilità previste all'art. 47.3 degli IN del PTCP, che di seguito si riportano:

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative da applicare alla quota condizionata sono:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;*
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;*
- c) non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;*
- d) non meno del 50% di rapporto di permeabilità;*
- e) impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.*

TITOLO XV – PRESCRIZIONI PAESISTICHE

ART. 73. PRESCRIZIONI PAESISTICHE E CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Per gli [ambiti di trasformazione](#) soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio così come riportati nel "TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO".
2. Nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)" per ogni ambito di trasformazione è stata riportata la prescrizione specifica che integra le norme di attuazione.

TITOLO XVI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 74. AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PROGETTI DI TRASFORMAZIONE, UNITÀ DI INTERVENTO

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti del territorio comunale soggetti a trasformazione urbanistica di rilevanza strategica.
2. Il Documento di Piano individua nella tavola "[DP14 - Tavola delle previsioni di piano](#)", mediante perimetro grafico e numerazione, gli [ambiti di trasformazione](#) disciplinati dalle schede di progetto di cui all'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)" che è parte integrante delle presenti norme.

74.1. a) Ambiti di Trasformazione (AT)

1. Si definisce "[ambito di trasformazione](#)" una porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del DdP, sviluppandone le strategie attraverso uno o più "[progetti di trasformazione](#)" tra loro coerenti. Ogni ambito persegue obiettivi specifici, in coerenza con quelli generali del PGT.
2. Gli [Ambiti di Trasformazione](#) (AT) sono classificati in tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:
 - a) **Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)**
 - b) **Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)**
 - c) **Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)**
3. Nel caso in cui l'[ambito di trasformazione](#) non ha individuato al suo interno uno o più [progetti di trasformazione](#), si considera l'ambito di trasformazione coincidente con il [progetto di trasformazione](#).
4. Gli [Ambiti di Trasformazione per Servizi](#) (ATS) sono a:

Destinazione principale: **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza per il custode o comunque legata alla destinazione principale) **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti)

- La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per le destinazioni complementari è del 20% la Slp massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

5. Gli [Ambiti di Trasformazione Residenziali](#) (ATR) sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [Slp](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

6. Agli [Ambiti di Trasformazione Residenziali](#) (ATR) si applica quanto previsto al TITOLO XVII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO con le modalità previste in ogni scheda dell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

7. Gli [Ambiti di Trasformazione Produttivi](#) (ATP) sono a:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Industria - Artigianato - Artigianato di servizio - Depositi e magazzini - Logistica)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Medie strutture di vendita - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di [Slp](#) per attività.
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [Slp](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

8. Agli [Ambiti di Trasformazione Produttivi](#) (ATP) si applica solo il bonus urbanistico sulla [Slp](#) previsto all'ART. 79 "INCENTIVAZIONE" con le modalità previste in ogni scheda dell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

74.2. b) Progetto di Trasformazione

1. Si definisce "[progetto di trasformazione](#)" la previsione di una trasformazione urbanistica che interessa una porzione di territorio appartenente per intero ad un [ambito di trasformazione](#), nella quale si sviluppano alcuni tra gli obiettivi specifici dell'ambito di appartenenza.
2. Il [progetto di trasformazione](#) potrà essere attuato secondo:
 - uno o più piani attuativi;
 - una o più [unità di intervento](#) tra loro coerenti;
3. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.
4. Nel caso in cui il [progetto di trasformazione](#) non ha individuato al suo interno una o più [unità di intervento](#), si considera il [progetto di trasformazione](#) coincidente con l'[unità di intervento](#).

74.2.1. Modalità attuativa

1. La suddivisione di un [progetto di trasformazione](#) in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
 - la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte del [progetto di trasformazione](#);
 - le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
 - i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.
2. Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie e i servizi che intendono realizzare.
3. La presentazione dell'istanza di cui sopra, comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione del [progetto di trasformazione](#) in più comparti.
4. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.
5. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato.

74.3. c) Unità di Intervento

1. Si definisce "[unità di intervento](#)" la porzione territoriale su cui si possono attuare le previsioni del [progetto di trasformazione](#). Ogni [unità di intervento](#) appartiene ad un solo [progetto di trasformazione](#) e deve essere attuata insieme al suo [progetto di trasformazione](#).
2. Nell'unità di intervento le previsioni pubbliche possono essere attuate dall'amministrazione comunale in modo autonomo senza nulla dare in più al privato oltre il valore agricolo del terreno, in quanto al privato rimangono i diritti volumetrici.

ART. 75. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

1. Nei [progetti di trasformazione](#) fino all'approvazione del piano attuativo vale il regime urbanistico previsto dal piano delle regole.
2. Le previsioni edificatorie degli [ambiti di trasformazione](#) e [progetti di trasformazione](#), previste dalle schede di progetto, debbono essere attuate attraverso uno o più piani attuativi che prevedano, come minimo, l'impiego della totalità dell'indice minimo previsto.
3. Gli [ambiti di trasformazione](#) e [progetti di trasformazione](#) si attuano secondo le modalità indicate nelle relative schede di progetto. A piano attuativo ultimato si applicano le seguenti norme e i successivi commi:
 - per gli ATR i parametri previsti dalla bassa densità dall'ART. 129 "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA, MEDIA E BASSA DENSITÀ" del PdR;
 - per gli ATP i parametri previsti dall'ART. 130 "AMBITI PRODUTTIVI" del PdR;
4. In tutti gli ATS e ATP è sempre vietato il recupero del sottotetto.
5. L'A.C., se i privati non procedono alla trasformazione delle aree di intervento entro 4 anni, potrà secondo le modalità previste per legge, procedere alla redazione di piani attuativi d'ufficio ed avviare gli interventi di trasformazione anche con il concorso di operatori privati.
6. I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette variazioni riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5% dell'estensione dell'Ambito.
7. In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella [manutenzione ordinaria](#) e nella [manutenzione straordinaria](#) di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con le previsioni riportate nelle specifiche schede degli [ambiti di trasformazione](#). Gli edifici all'interno dell'ambito ATS 01 possono, anche in pendenza dell'attuazione dell'ambito, modificare la destinazione in coerenza con quanto stabilito nell'ambito stesso e nel PdS.

75.1. Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

1. I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

2. La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI". Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

ART. 76. PARCO LINEARE

1. Il DdP alla tavola "[DP14b - Tavola delle previsioni di piano \(Centro\)](#)" prevede un ambito a parco lineare di fruizione urbana a protezione dell'abitato di Roverbella.

2. L'attuazione del parco è prevista in più stralci.

3. Il parco diventerà un'area pubblica a verde piantumato per attività sportive all'aperto.

TITOLO XVII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO

ART. 77. PEREQUAZIONE

1. Il PGT del comune di Roverbella, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede la "perequazione diretta" prevista al comma 1 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2. Il Comune, dopo l'approvazione del PGT e conformemente a quanto previsto dalle presenti norme, potrà dotarsi del Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Perequazione nell'ambito del territorio comunale.

77.1. Perequazione Diretta

1. La perequazione diretta si applica:

- Alle unità di intervento e agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano;
- e a tutti i piani attuativi e PCC, presenti e futuri, del DdP, del PdS e del PdR;

2. La perequazione diretta è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione, in piani attuativi e in atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

3. Sulla base dei criteri definiti dal DdP, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

4. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

5. Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso e le superfici degli alvei dei corsi d'acqua.

ART. 78. COMPENSAZIONE

1. Il PGT del comune di Roverbella, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede la "compensazione" prevista al comma 3 e 4 dell'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e di seguito specificata.

2. La **compensazione** è il principio secondo cui l'A.C. in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della volumetria che può essere trasferita su altre aree edificabili del DdP o del PdR. Questa volumetria è liberamente commerciabile.

3. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, dopo l'approvazione del PGT, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

4. Il privato, dove previsto nel PdS, può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

5. L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici) e che si trovano assoggettate ad vincolo preordinato all'esproprio. La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta urbanistica sfavorevole e del vincolo preordinato all'esproprio permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'[indice compensativo](#) applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale.

6. Il meccanismo consiste nell'assegnare un [indice compensativo](#) (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche e assoggettate alla possibilità di esproprio. Tale indice può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche e assoggettate ad esproprio, oppure più correttamente si possono applicare indici compensativi differenziati tra zone in funzione di una serie di caratteristiche delle aree (collocazione nel territorio comunale, vocazioni pregresse o potenziali, interesse per la P.A. rispetto alla realizzazione delle opere su di essi previste, ecc). La finalità della compensazione urbanistica oltre a quella ristorativa sopra esposta è anche quella di evitare l'applicazione dell'istituto dell'espropriazione per entrare in possesso delle aree necessarie alla realizzazione della "città pubblica".

7. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici.

78.1. Indice compensativo sulle aree a servizi di progetto

1. L'[indice compensativo](#) sulle aree a servizi di progetto si applica:

- alle aree a servizi di progetto del Piano dei Servizi esterne a PA e PCC;
- alla viabilità privata da acquisire al patrimonio pubblico individuata nella tavola "[PS3 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto](#)";

- agli [ambiti di trasformazione per servizi](#) e alle aree a [parco lineare](#) riportate nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

2. Le aree a servizio di progetto del comma 1 maturano un diritto volumetrico proporzionale all'[indice compensativo](#) attribuito. All'atto dell'utilizzazione del diritto volumetrico trasferibile nelle aree del DdP e del PdR a tale scopo individuate, è obbligatoria la cessione gratuita al comune dell'area a servizio per un coerente ambito funzionale.

3. Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree individuate al comma 1 avviene tramite la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e riportato nell'ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI".

4. I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali o di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.

5. Quando nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici sono presenti fabbricati il cui volume eccede quello che risulterebbe dall'applicazione dell'[indice compensativo](#), la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella del fabbricato esistente.

6. Il diritto volumetrico maturato è liberamente commerciabile nell'intero territorio comunale, secondo quanto previsto in ogni ambito.

7. L'A.C., se non esistono compratori, può acquisire lei stessa i diritti volumetrici tramite procedura ad evidenza pubblica.

8. Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune aree soggette ad oneri di bonifica.

9. Le aree a servizi da cui si acquisiscono i diritti edificatori non concorrono alla definizione della [superficie territoriale](#) delle aree interessate. La cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree a servizi dovuta, ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS per la realizzazione degli interventi previsti.

10. L'[indice compensativo](#) non si applica alle aree già di proprietà comunale e di quelle cedute al Comune in esecuzione di Piani Attuativi, o comunque già diventate oggetto di trasformazione per servizi, alla data di approvazione del PGT.

ART. 79. INCENTIVAZIONE

1. Il PGT del comune di Roverbella, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede l'"incentivazione" prevista al comma 5 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2. L'istituto dell'incentivazione nel comune di Roverbella è attuato mediante due bonus:

- bonus urbanistico;
- bonus economico.

3. L'A.C. potrà, successivamente all'approvazione del PGT, dotarsi di un regolamento esplicativo ed operativo per l'utilizzo dei bonus.

4. I due bonus non sono cumulabili.

79.1. Incentivazione: Bonus urbanistico

1. Il bonus urbanistico consiste nell'attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici, maggiori diritti edificatori, fino al **15%** della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in AT e piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti:

- a) significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al PA;
- b) interventi di riqualificazione paesaggistica/ecologica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area esterna al PA;
- c) interventi con quota di Edilizia Residenziale Pubblica o Edilizia Convenzionata o Housing Sociale con obbligo di convenzionamento da valutare dall'A.C.;
- d) realizzazione diretta di servizi o la cessione di aree aggiuntive senza beneficiare di diritti volumetrici e con obbligo di convenzionamento.

2. Il privato può richiedere il bonus urbanistico formulando una proposta coerente all'A.C. che valutandola si esprime entro 60 giorni. In caso di accordo è obbligatorio il convenzionamento che disciplini oneri, volumetria massima ammissibile e servizi minimi da cedere o monetizzare.

79.2. Incentivazione: Bonus economico

1. Il bonus economico consiste nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al **15%** del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT per promuovere interventi di:

- a) edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche)
- b) risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

2. Per poter richiedere il bonus economico, alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questi espressi in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'A.C. valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "bonus economico", che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% in meno del dovuto), in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

ART. 80. BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO

1. In applicazione dei principi stabiliti dal DdP, il PdR disciplina forme di incentivazione per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei [nuclei di antica formazione](#) e [edifici di interesse storico/architettonico](#).

2. Nei termini temporali di efficacia del DdP, sono previsti incentivi edificatori per gli interventi da realizzare negli ambiti individuati all'ART. 127 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e negli edifici individuati all'ART. 123 "EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO".

3. Gli incentivi sono di due tipi non cumulabili tra loro:

a) riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al **30%** del dovuto, per interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei [nuclei di antica formazione](#), così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche.

b) incentivo edificatorio:

- o pari al massimo al **15%** del [volume reale](#) dell'unità edilizia oggetto di interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei [nuclei di antica formazione](#), così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche;
- o pari al **100%** del [volume reale](#) esistente legalmente autorizzato o condonato, soggetto a demolizione senza ricostruzione.

4. Il diritto volumetrico acquisito ai sensi del comma 3 può essere usato negli ATR del DdP, nei piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PIP, PdZ, ecc.), nei PCC e negli ambiti residenziali del PdR.

5. Per le modalità del recupero si faccia riferimento a quanto riportato nel Regolamento Edilizio e nell'ART. 127 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE".

6. Ai fini dell'ottenimento degli incentivi, gli interessati sono obbligati alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale di impegno alla realizzazione degli interventi entro il termine di validità del titolo edilizio; la concretizzazione dell'incentivo si ottiene a seguito di verifica, esperita dai competenti uffici comunali, che accerti la corretta esecuzione degli interventi di recupero.

7. L'A.C. potrà successivamente all'approvazione del PGT dotarsi di un regolamento esplicativo ed operativo per l'utilizzo del bonus.

ART. 81. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Il comune istituisce il registro dei diritti edificatori con atto e regolamento successivo all'approvazione del piano di governo del territorio da tenere aggiornato e rendere pubblico, secondo quanto definito dalla normativa vigente e dai successivi commi.

2. Nel registro dei diritti edificatori devono essere registrati:

- i diritti derivanti da perequazione;
- i diritti derivanti da compensazione;
- i diritti derivanti da incentivazione;
- i diritti derivanti dalla riqualificazione dei [nuclei di antica formazione](#) e [edifici di interesse storico/architettonico](#).

3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/2005 è integrato con le informazioni relative alla cessione / acquisizione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.

5. Il Registro dei diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

6. Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio del Settore Urbanistica il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.

TITOLO XVIII – NORME FINALI

ART. 82. TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

1. La Tavola delle Previsioni di Piano, pur non assumendo valore conformativo dei suoli, rappresenta i seguenti elementi:

- a) il perimetro del territorio comunale;
- b) gli [ambiti di trasformazione](#) (di cui al TITOLO XVI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE);
- c) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei [nuclei di antica formazione](#) e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale (di cui al CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO);
- d) le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici (di cui all'ART. 87 “AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE”);
- e) le aree destinate all'agricoltura (di cui al CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE);
- f) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (di cui al CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE);
- g) le aree non soggette a trasformazione urbanistica (di cui alla CLASSE 4 dell'art.59.1 “Fattibilità geologica”);
- h) i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano (di cui al TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI e all'ART. 59 “PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO”);
- i) le previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi tecnologici, ...) (di cui al TITOLO X – VINCOLI, RISPETTI);
- j) la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano (è riportata nella tavola “[DP13 - Quadro di sintesi delle strategie di piano](#)”).

ART. 83. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

2. I tipi di piano attuativo da adottare negli [ambiti di trasformazione](#) sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nell'allegato “[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)”.

3. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di ambito, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene, il Codice Civile e i diritti di terzi.

ART. 84. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Documento di Piano, nonché le sue eventuali successive varianti, è oggetto di monitoraggio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e dell'art. 18 del D. lgs. 152/06, come annoverato dal D. lgs. 4/2008, circa la valutazione ambientale degli effetti conseguenti alla attuazione del Piano stesso, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

2. Nel Rapporto Ambientale, che qui viene integralmente recepito, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente.

2. PIANO DEI SERVIZI

TITOLO XIX – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E FINALITÀ

ART. 85. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
2. Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT.

ART. 86. FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi, redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, per l'edilizia residenziale pubblica, destinate a verde, a corridoi ecologici e di connessione tra territorio rurale ed edificato nonché una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. Contiene le prescrizioni relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale che hanno carattere vincolante e prescrittivo.
3. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi.
4. Il Piano dei Servizi promuove pertanto forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra comune, enti e privati per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi. Il Piano dei Servizi è uno strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e si coordina, in particolare, con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

TITOLO XX – INDIVIDUAZIONE SERVIZI

ART. 87. AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. In detti ambiti gli interventi saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.

2. Nei [NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE](#), l'utilizzazione degli ambiti per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sarà regolamentata caso per caso dall'A.C., previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse storico-culturale dei [nuclei di antica formazione](#).

3. Il Piano dei servizi individua alla tavola "[PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto](#)" le seguenti categorie di servizio:

Categoria
A - Impianti tecnologici di interesse generale
B - Igiene urbana e trattamento raccolta rifiuti ordinari e speciali
C - Bonifica aree inquinate e rigenerazione ecologica ambientale (Non presente)
D - Verde territoriale
E - Percorsi ambientali e ciclopedonali
F - Monumenti ed arredo urbano
G - Spazi per la sosta
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva
I - Verde di quartiere
J - Strutture civiche e per lo spettacolo
K - Servizi scolastici
L - Servizi sanitari ed assistenziali
M - Strutture per il culto
N - Strutture cimiteriali
DIS - Distributori
Per le norme si rimanda all'ART. 141 "NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE"

4. Fuori dai [nuclei di antica formazione](#), per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valgono le norme seguenti:

87.1. Parametri e indici per l'edificazione nelle aree destinate all'uso pubblico e per interventi pubblici

1. Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali per l'edificazione:

- a) le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- b) devono essere previste idonee aree a parcheggio (anche interrato) dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio realizzate in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto;
- c) Tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa

vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.

2. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'A.C. Gli edifici strettamente destinati al culto non hanno indici e parametri da rispettare.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	2,00 mc/mq (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	ml	11,50 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	ml.	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	ml.	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	ml.	5,00 metri - 0,00 metri

3. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

4. Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

5. Qualora l'A.C. rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Per le attrezzature ricadenti nei [nuclei di antica formazione](#), gli interventi devono rispettare la normativa specifica, salvo per gli ampliamenti di strutture esistenti, per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale. Solo nel caso di demolizione e ricostruzione, valgono i parametri edilizi suddetti.

7. Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda alle nuove "Linee guida per l'edilizia scolastica" varate dalla Conferenza Unificata l'11/04/2013 (sostituiscono le precedenti ex D.M. 18/12/75).

8. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

9. Le aree private per il verde sportivo e ricreativo ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento o convenzionamento o regolamentazione d'uso con l'A.C..

10. La realizzazione e gestione da parte dei privati di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è permessa a condizione che:

- a) la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'A.C. in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- b) la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'A.C.;
- c) siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

ART. 88. AREE PER LA MOBILITÀ

1. Si rimanda a quanto previsto nel TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ e a quanto riportato nelle tavole “[DP3 - Sistema della mobilità comunale](#)” e “[PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto](#)” del PdS.

ART. 89. ATTREZZATURE RELIGIOSE

1. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

ART. 90. REALIZZAZIONE E IL MANTENIMENTO DI CAMPI NOMADI

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

2. Il PGT del comune di Roverbella non individua alcuna zona destinata alla realizzazione di campi nomadi.

ART. 91. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Le aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica o Edilizia Convenzionata o Housing Sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio, il PGT prevede, nel Documento di Piano, la possibilità di realizzare negli ATR e nei Piani Attuativi, edilizia di tipo economico popolare o edilizia convenzionata comunque da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune.

2. La previsione in capo al comma precedente può, come previsto all'art.79.1 “Incentivazione: Bonus urbanistico” delle norme del DdP, incrementare fino a un max. del 15% la capacità edificatoria complessiva.

ART. 92. INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 del 11/05/2001, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

2. Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata ed includono le porzioni di territorio non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica alta, di cui alla tavola specifica o comunque in prossimità di componenti della rilevanza paesistica, così come indicate dal piano.

3. Non possono essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 4 e 3, invece, sarà necessario uno studio di contesto che

supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.

ART. 93. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Negli elaborati grafici specifici del PdR, "[PR7 - Progetto NAF: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici](#)", sono indicati gli interventi per la riqualificazione dello spazio pubblico, consistenti principalmente in riorganizzazione e completamento.

2. Detti interventi, per l'interesse che rivestono per l'intera collettività urbana, possono trovare esecuzione nel contesto dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione o nei PA del PdR, anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi, alla stregua delle altre opere di interesse generale.

ART. 94. ATS 01

1. Si rimanda a quanto previsto nella relativa scheda dell'allegato "[02a - Norme per gli ambiti di trasformazione](#)".

2. La cessione delle aree al patrimonio pubblico potrà avvenire attraverso il meccanismo di compensazione di cui all'art. 78.1 "Indice compensativo sulle aree a servizi di progetto".

3. Ai sensi dell'art. 9 comma 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni a servizi sul mappale 22 del foglio 21 perché demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi in coerenza con le destinazioni di ambito.

ART. 95. PARCO LINEARE

1. Si rimanda a quanto previsto nell'ART. 76 "PARCO LINEARE" e a quanto riportato nella tavola del PdS.

TITOLO XXI – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI

ART. 96. MODALITÀ ATTUATIVE

1. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene, di norma, mediante interventi edilizi diretti, fatta eccezione per i servizi previsti negli [ambiti di trasformazione](#) del Documento di Piano e nei PA, per i quali è necessario il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi configurano vincoli preordinati all'espropriazione.

3. È ammessa, ai sensi dell'art. 11, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi, nel rispetto delle norme esistenti, per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo. Condizione per tale realizzazione è che la Giunta Comunale, con proprio atto, riconosca la pubblica utilità dell'iniziativa ed espliciti la volontà di consentire tale intervento diretto che è subordinato alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

4. Non configurano vincolo espropriativo le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la realizzazione diretta di attrezzature e servizi.

5. Qualora l'A.C. intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione o alle opere pubbliche previste dal PdS siano queste all'interno o all'esterno dei comparti di intervento, essa darà luogo alla procedura espropriativa, la quale potrà non avere per oggetto l'acquisizione dei diritti edificatori attribuiti dal DdP e dal PdR, che rimarranno pertanto in capo ai proprietari espropriati. In questo caso le aree saranno indennizzate al valore agricolo.

6. Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita di specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

96.1. Convenzioni per la realizzazione di attrezzature e servizi da parte dei privati

1. La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà disciplinata da apposita convenzione e accompagnata da atto di asservimento o regolamento d'uso dell'attrezzatura realizzata, oppure regolata da atto di accreditamento dell'organismo competente, come stabilito all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

3. La convenzione disciplina:

- l'oggetto del servizio, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale, le modalità di gestione;

- le condizioni particolari praticate per i cittadini o per determinate categorie di utenti;
- il termine di validità della convenzione, le modalità di rinnovo alla scadenza e l'eventuale diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto;
- i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, l'eventuale applicazione di penali per l'inadempimento e il potere di risoluzione;
- la prestazione di garanzie fidejussorie.

4. La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.

5. La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approntato dal Comune con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano dei Servizi.

ART. 97. SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Si devono cedere o monetizzare servizi secondo le quantità della tabella al comma 2 per:

- ogni [ATR](#) e [ATP](#) e per ogni PA sia del DdP che del PdR;
- ogni cambio di destinazione d'uso verso: Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche. Non è possibile frazionare gli interventi;
- ogni cambio di destinazione d'uso verso quantità maggiori e solo per interventi superiori a mq 130 di [Slp](#). Non è possibile frazionare gli interventi;
- ogni cambio di destinazione negli [ambiti territoriali](#), verso la destinazione residenziale o turistica. In questi casi la quantità monetizzabile può essere il 100%.

2. Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento dei servizi minimi per le [attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale](#) così come di seguito riportate:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Quantità monetizzabile
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% Slp	50%	50%	50%
ATTIVITÀ SECONDARIE	20% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMERCIO (Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso;	100% Slp.	50%	50%	50%

Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche)				
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Grande struttura di vendita; Centro commerciale)	200% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	100% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi)	100% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (la restante parte)	65% Slp.	50%	50%	50%
ATTREZZATURE PRIVATE	80% Slp.	50%	50%	50%

3. Per il calcolo dei servizi per la destinazione residenziale, secondo quanto sopra specificato, si relaziona un abitante a 150 mc o 50,00 mq di [Slp](#).

4. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

5. I piani attuativi possono convenzionare un volume e/o una [Slp](#) inferiori alle possibilità edificatorie massime previste dalle norme. In tal caso la dotazione di servizi minimi dovrà essere determinata in funzione del peso insediativo convenzionato.

6. Le aree per servizi come sopra individuate dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento, fatto salvo quanto previsto successivamente.

7. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché già individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

8. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

9. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

ART. 98. PEREQUAZIONE

1. Si rimanda a quanto previsto nel Documento di Piano all'ART. 77 "PEREQUAZIONE".

ART. 99. COMPENSAZIONE

1. Si rimanda a quanto previsto nel Documento di Piano all'ART. 78 "COMPENSAZIONE".

ART. 100. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

100.1. Urbanizzazioni primarie

1. Sono urbanizzazioni primarie le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.

2. Le urbanizzazioni primarie, come da comma 3 dell'art. 44 della l.r. 12/2005, sono le seguenti:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- parcheggi e spazi per la sosta;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- verde attrezzato;

3. Sono da assimilare alle urbanizzazioni primarie le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali le seguenti categorie di opere: raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico, piazzole di sosta per gli autobus, piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani, spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, interventi ecotecnologici per il trattamento delle acque reflue, bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane, impianti tecnologici per il teleriscaldamento.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti previste nel Piano delle Regole. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

5. Nelle unità territoriali denominate [nuclei di antica formazione](#) la realizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale.

100.2. Urbanizzazioni secondarie

1. Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.

2. Le urbanizzazioni secondarie, come da comma 4 dell'art. 44 della l.r. 12/2005 s.m.i., sono le seguenti:

- asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- mercati di quartiere;
- chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- cimiteri;
- parchi pubblici, verde di connessione, e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- parcheggi pubblici di interscambio al servizio di vaste zone urbane.

100.3. Scomputo opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Qualora i soggetti privati realizzino direttamente le opere di urbanizzazione, il loro valore potrà essere scomputato dal valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i provvedimenti edilizi relativi con le modalità dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

ART. 101. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Qualora l'acquisizione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'A.C. in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione, si può prevedere che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili.

2. I proventi derivanti dalle monetizzazioni per la mancata cessione di aree, sono utilizzati per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi.

TITOLO XXII – AMBITI DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 102. ALBERI MONUMENTALI

1. Si rimanda all'ART. 23 "ALBERI MONUMENTALI".

ART. 103. AREE BOScate

1. Si rimanda all'ART. 24 "AREE BOScate".

ART. 104. CORRIDOI ECOLOGICI

1. Si rimanda all'ART. 27 "CORRIDOI ECOLOGICI".

ART. 105. ZONE UMIDE E/O LAGHETTI DI CAVA RINATURALIZZATI O DA RINATURALIZZARE

1. Si rimanda all'ART. 29 "ZONE UMIDE E/O LAGHETTI DI CAVA RINATURALIZZATI O DA RINATURALIZZARE".

ART. 106. ELEMENTI GEOMORFOLOGICI

1. Si rimanda all'ART. 30 "ELEMENTI GEOMORFOLOGICI".

ART. 107. CORSI D'ACQUA

1. Si rimanda all'ART. 43 "CORSI D'ACQUA".

ART. 108. FONTANILI

1. Si rimanda all'ART. 44 "FONTANILI".

TITOLO XXIII – NORME FINALI

ART. 109. DEROGHE

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

ART. 110. INDIRIZZI PER LE PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE

1. Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale e generale e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e di accessibilità da parte della popolazione.

110.1. Programma Triennale delle Opere Pubbliche

1. Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di riferimento per la programmazione delle opere pubbliche. In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche l'A.C. indica i valori economici generali per l'attuazione triennale delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi. Tale indicazione tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei servizi, dell'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie. Nella medesima sede viene verificato lo stato di attuazione del Piano dei Servizi determinando gli eventuali adeguamenti.

110.2. Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.)

1. Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, previsto dalla L.R. 17/2000 come modificata dalla L.R. 38/2004, detta le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione al fine di programmare uno sviluppo organico degli interventi di illuminazione nell'area comunale. Lo stato di fatto della maggior parte dell'illuminazione delle aree pubbliche è spesso una situazione ereditata, che si presenta disorganica ed eterogenea, realizzata, il più delle volte, con interventi isolati e limitati, in relazione alle necessità contingenti ed alle disponibilità economiche. Il Piano ha lo scopo di ottimizzare ed omogeneizzare sia gli interventi immediati sia quelli futuri ed ha caratteristica di indirizzo per i soggetti preposti alla programmazione ed alla disciplina degli interventi stessi.

110.3. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.)

1. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) è lo strumento di pianificazione del sottosuolo previsto dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio

dei Ministri del 3/3/99, dalla L.R. 26/2003 e dal R.R. 3/2005. Il Piano è predisposto per l'utilizzo razionale del sottosuolo e per definire strategie di infrastrutturazione coerenti. Viene predisposto dall'A.C. con l'ausilio degli Enti e Aziende fornitori di servizi operanti nel Comune e deve porsi come obiettivo quello di gestire il sottosuolo per assicurare efficienza, efficacia ed economicità dei servizi forniti alla cittadinanza.

2. La L.R. 12/2005 e s.m.i. indica, all'art. 9, comma 7, che il Piano dei Servizi deve essere integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS). Il PGT riporta all'interno tutto il materiale per poter predisporre successivamente il PUGSS come strumento di governo e gestione del sottosuolo che costituirà pertanto integrazione al presente Piano dei Servizi.

110.4. Piano Energetico

1. Il Piano energetico costituisce lo strumento principale dell'A.C. per perseguire politiche di risparmio energetico che coinvolgono l'intero comparto edilizio pubblico. In particolare il Piano Energetico ed i nuovi strumenti urbanistici quali il Regolamento Edilizio, nel rispetto della normativa vigente (Direttiva Europea 2002/91/CE, D.Lgs 192/05, D.Lgs 311/06 e s.m.i.) devono perseguire l'obiettivo della riqualificazione energetica degli edifici esistenti e della concezione degli edifici nuovi, con particolare attenzione all'edilizia residenziale pubblica.

2. Tali obiettivi devono essere perseguiti con l'applicazione di principi di edilizia bioclimatica e di nuovi criteri costruttivi finalizzati all'abbattimento del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

110.5. Piano di Zonizzazione acustica

1. Il Piano di Zonizzazione Acustica, predisposto ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95 e ai sensi della Legge Regionale 13/2001 ed al Regolamento riguardante i criteri per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica (Delibera di Giunta Regionale 12/7/2002), detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento acustico a tutela degli insediamenti e dei servizi presenti suddividendo il territorio in sei classi acustiche.

110.6. Regolamenti di Qualità Urbana

1. Il Piano dei Servizi promuove il miglioramento della qualità urbana nel tessuto comunale.

2. A tal fine l'A.C., con i Regolamenti relativi alla qualità urbana, da adottarsi anche successivamente al PGT, definisce criteri e norme di riqualificazione dell'ambiente urbano, a salvaguardia e in conformità ai principi generali di tutela, di qualità formale e funzionale dell'ambiente urbano.

3. In particolare il Regolamento per la realizzazione di insegne, targhe, vetrine e tende detta criteri e norme per la realizzazione e l'installazione di insegne di esercizio, targhe, vetrine e tende, ponendosi l'obiettivo di una più efficace regolamentazione sia delle modalità esecutive che delle qualità intrinseche (come i materiali, la luminosità e la forma grafica) di tali manufatti in rapporto all'esigenza di salvaguardare i valori architettonici ed ambientali del paese.

4. Il Regolamento per occupazione suolo pubblico con manufatti ed elementi di arredo urbano detta criteri ed esempi affinché i manufatti e gli elementi di arredo urbano vengano correttamente inseriti nel contesto, siano utili allo scopo per cui sono preposti e motivo di ordine e di ornamento del comune sia che essi siano collocati su suolo pubblico che privato di uso pubblico.

5. Il Regolamento per i colori e le finiture di facciata detta criteri e norme per il trattamento e la colorazione delle facciate degli edifici ricadenti nei [nuclei di antica formazione](#), applicabili per analogia anche a quegli edifici o nuclei abitati esterni ai [nuclei di antica formazione](#) che rivestono particolare valore ambientale o architettonico, al fine di valorizzare gli scenari fisici del paese, conservare e tutelare il patrimonio edilizio, e l'evoluzione nella collettività dell'apprezzamento estetico per il colore. Fornisce gli strumenti conoscitivi e tecnici necessari a garantire una corretta metodologia di intervento. Esplicita "principi guida" validi in materia di decoro pubblico, delineando criteri operativi e prescrizioni da osservare per quanto concerne intonaci, elementi architettonici e decorativi di facciata, tinteggiature e pitturazioni.

3. PIANO DELLE REGOLE

TITOLO XXIV - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 111. ELENCO E RINVIO A DISPOSIZIONI DI PIANO

1. Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati riportati nell'ALLEGATO 1. Elenco elaborati PGT alle presenti norme.
2. Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT.

ART. 112. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il PdR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DdP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PdS.
3. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il PdR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DdP, al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione dei fattori territoriali dello sviluppo sostenibile, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica, definisce i parametri di tipo quantitativo, morfologico, tipologico e funzionale da rispettare negli interventi edilizi. Il PdR indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio culturale e al paesaggio.
4. Le presenti norme integrano con indirizzi e prescrizioni le previsioni espresse negli elaborati grafici del PdR. Gli indirizzi determinano gli obiettivi qualitativi per l'attività di governo del territorio da osservare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Le prescrizioni dispongono la disciplina relativa agli usi e alle trasformazioni ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale e la relativa regolamentazione.
5. Gli elaborati del PdR riportano, a fini meramente illustrativi, l'individuazione delle aree di trasformazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la cui disciplina è dettata rispettivamente dal DdP e dal PdS.
6. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

ART. 113. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. I piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal presente PdR sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali, che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT.
3. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel PGT e nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

TITOLO XXV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE NAF

ART. 114. PEREQUAZIONE

1. Per la perequazione ci si riferisce a quanto riportato nel:

- DdP all'ART. 77 "PEREQUAZIONE";
- PdS all'ART. 98 "PEREQUAZIONE".

ART. 115. COMPENSAZIONE

1. Per la compensazione ci si riferisce a quanto riportato nel:

- DdP all'ART. 78 "COMPENSAZIONE";
- PdS all'ART. 99 "COMPENSAZIONE".

ART. 116. INCENTIVAZIONE

1. Per l'incentivazione ci si riferisce a quanto riportato nel DdP all'ART. 79 "INCENTIVAZIONE".

ART. 117. BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO

1. Per i bonus per la riqualificazione dei [nuclei di antica formazione](#) e [edifici di interesse storico/architettonico](#) ci si riferisce a quanto riportato nel DdP all'ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO".

ART. 118. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Per il registro dei diritti edificatori ci si riferisce a quanto riportato nel DdP all'ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI".

TITOLO XXVI – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI URBANI E TERRITORIALI

ART. 119. CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 120. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

1. Il PdR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale:

- a) Ambiti del tessuto urbano consolidato, parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse di completamento.
- o [Nuclei di antica formazione](#)
 - o [Ambiti di ristrutturazione residenziale](#)
 - o [Ambiti residenziali consolidati ad alta densità](#)
 - o [Ambiti residenziali consolidati a media densità](#)
 - o [Ambiti residenziali consolidati a bassa densità](#)
 - o [Ambiti produttivi](#)
 - o [Ambiti artigianali](#)
 - o [Ambiti artigianali in contrasto con la residenza](#)
 - o [Ambiti commerciali](#)
 - o [Ambiti a verde privato](#)
 - o [Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico](#)
- b) Ambiti territoriali, parti del territorio esterne al centro edificato destinate all'agricoltura e a usi con essa compatibili.
- o [Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva](#)
 - o [Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica](#)
 - o [Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo](#)
 - o [Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo](#)
 - o [Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli](#)
- c) Ambiti di trasformazione, derivanti dal Documento di Piano e per i quali vengono dettate norme di salvaguardia sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

2. Sono individuati inoltre il Sistema della viabilità (strade e relative pertinenze) ed il Sistema delle acque (corsi d'acqua e relative pertinenze).

3. Gli ambiti ed i sistemi come sopra riportati sono individuati nell'elaborato grafico "[PR4 - Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale](#)".

4. Per le diverse unità territoriali, il PdR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

ART. 121. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con i [nuclei di antica formazione](#) e con gli [ambiti territoriali](#) così come definiti rispettivamente dall'ART. 127 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e dall'ART. 138 "AMBITI TERRITORIALI".

2. Per taluni eventuali comparti, dove sarà previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito piano attuativo.

3. Tali piani attuativi sono classificati come [Piani Particolareggiati d'Ambito](#), quando d'iniziativa pubblica, e [Piani di Recupero](#) quando d'iniziativa privata o quando proposti da cittadini.

4. Gli incrementi volumetrici, nonché quelli determinati per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti per gli edifici esplicitati in tal senso, sono contenuti complessivamente per il comparto di riferimento entro i limiti di cui alla Parte II, Titolo I, capo VI "Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili e delle variazioni essenziali" e alla Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/05 e s.m.i..

5. Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7 comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, s'intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'articolo 31 della legge 457/1978.

ART. 122. RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI

1. La riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita alle seguenti condizioni:

- il rudere sia identificato catastalmente;
- qualora tale condizione non sussista la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.

2. La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il perimetro del sedime dell'edificio; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di m 6,50 in gronda e 8,00 al colmo.

3. Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri di tutela dei [nuclei di antica formazione](#).

ART. 123. EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO

1. In tutti gli ambiti del PdR gli [edifici di interesse storico/architettonico](#) sono sottoposti a tutela secondo quanto specificato nell'allegato "[PR3 - Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico/architettonico](#)".

2. Il comma precedente prevale sulla normativa dell'ambito di appartenenza dell'edificio schedato.

3. I benefici di cui all'ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" si applicano anche agli edifici con interesse storico/architettonico.

ART. 124. TIPOLOGIA RURALE: MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il presente articolo si applica per tutti quegli edifici presenti sul territorio comunale, anche se non specificatamente schedati, che hanno caratteristiche storico, tipologico, culturali così come riportate nel Regolamento Edilizio.

2. Le trasformazioni ammesse devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale al fine di preservarne le caratteristiche di pregio.

3. Le destinazioni devono essere conformi a quelle previste per gli ambiti di appartenenza, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.

4. I benefici di cui all'ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" si applicano anche alle tipologie: LOGHINO, EDIFICI RURALI NOVECENTESCHI e PALAZZO DI CAMPAGNA solo se il recupero avviene con modalità di attenzione e senza demolizione delle strutture storiche principali.

124.1. Loghino, Edifici rurali novecenteschi, Palazzo di campagna: prescrizioni

1. Si applica quanto riportato all'art.127.11.3 "Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili".

2. Inoltre è possibile:

- la demolizione e ricostruzione;
- le modifiche parziali delle falde dei tetti
- le modifiche alle altezze dei muri perimetrali e di spina;
- creare aperture sui fronti verso strada;
- creare serre, giardini d'inverno, logge e porticati entro un limite massimo del 20% della superficie coperta;

- creare lucernari possibilmente mascherati;
- installare pannelli fotovoltaici e/o solari termici possibilmente mascherati.

ART. 125. EDIFICI O ABITAZIONI IN LINEA: PRESCRIZIONI

1. Al fine di evitare la disomogeneità dei fronti eventuali operazioni di ristrutturazione della singola abitazione, componente la struttura in linea, dovranno tenere in considerazione la realtà in cui è collocata, facendo particolare raffronto con le abitazioni circostanti, evitando il più possibile ulteriori sconnessioni; a tal fine si ritiene necessario dare indicazioni in merito alla salvaguardia del patrimonio esistente.

2. In caso di ristrutturazione sono consentiti sopralzi della struttura abitativa solo per quelle parti più basse della linea di gronda e fino a uniformarsi con quest'ultima.

3. Il comma 2 si applica solo se l'edificio limitrofo al quale riferirsi ha caratteristiche storiche e o tipologiche precedenti all'edificio in oggetto e non risulta vincolato.

4. Le strutture di copertura dovranno essere realizzate con modalità tradizionali, come da tipologia costruttiva e le gronde dovranno presentare la medesima tipologia costruttiva e di finitura.

5. È vietato porre sui prospetti prospicienti la sede stradale, o comunque zone di forte passaggio, macchinari per il raffreddamento o antenne paraboliche. I fronti delle diverse proprietà potranno essere tinteggiati con colori diversi, ma in sintonia tra loro, previo parere dell'U.T comunale.

6. È consentito l'ampliamento degli edifici in linea, in deroga alle distanze dai confini stradali, qualora l'edificio interessato non formi un allineamento verso la sede stradale e pur mantenendo, sia in pianta che in alzato, la proiezione dell'edificio esistente.

ART. 126. CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 127. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

127.1. Descrizione

1. Il PGT definisce come [nuclei di antica formazione](#), le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso sia dal valore morfologico degli insediamenti, sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici.

2. Tali ambiti, luoghi della identità locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare; comprendono strutture insediative tipicamente urbane, contraddistinte da evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico, urbanistico e documentario. Rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito.

3. Il PdR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della Lr 12/2005 e s.m.i., dell'articolo 25 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico del PTR e dell'articolo 25 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua il [nucleo di antica formazione](#) di Roverbella e diversi [edifici di interesse storico/architettonico](#) presenti su tutto il territorio comunale.

127.2. Criteri e prescrizioni generali

1. I [nuclei di antica formazione](#) sono prevalentemente destinati alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

2. Nei [nuclei di antica formazione](#) gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

3. Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

4. Nei [nuclei di antica formazione](#) le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.

5. In sede di pianificazione attuativa o esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di ambito, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi da codice civile.

6. Le previsioni del PdS sono prevalenti rispetto a quanto previsto nei NAF.

7. Nei [nuclei di antica formazione](#) sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

8. Nei [nuclei di antica formazione](#), a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale.

9. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei [nuclei di antica formazione](#).

10. Corollari di tali finalità sono:

- migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico;
- individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto della necessità della vita contemporanea;
- incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro.

127.3. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **RESIDENZA** (Residenza)

[Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05 e s.m.i., ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con i criteri di tutela dei [nuclei di antica formazione](#).

127.4. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 78 "COMPENSAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE"
- ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO"
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo, di cui al comma 1 e da qualsiasi ambito decolli, può essere utilizzato all'interno dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico tramite l'assoggettamento a PCC e non potrà superare per ogni edificio il **15%** della [volumetria reale](#) esistente.

3. L'incremento potrà essere utilizzato una sola volta ed esclusivamente negli edifici classificati di Livello 3 (solamente se le singole schede non vietano la demolizione) o di Livello 4.

127.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Prescrizioni
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	Esistente e comunque non superiore a 5,00 mc/mq anche in caso di ricostruzione. È possibile l'incremento, secondo le modalità specificate all'art.127.4
Rc	Rapporto di copertura	%	75% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	10% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	Esistente o 3 piani fuori terra (esistente se >) (1) (2)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	Esistente o fino a m. 0,00
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	Esistente o fino a m. 0,00
De	Distanze minima tra costruzioni	m	Esistente o fino a m. 3,00

(1) [Altezza massima dei fabbricati](#): ai sensi degli artt. 63 e 64 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/05 e s.m.i., l'[altezza massima dei fabbricati](#) dei [nuclei di antica formazione](#), fatti salvi quelli autorizzati nei futuri piani attuativi e per quelli soggetti al recupero dei sottotetti, è da intendersi l'esistente per ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio e comunque non dovrà superare i metri 11,50, salvo diversa previsione all'interno dei Piani di Recupero o PCC.

(2) Previa verifica della Commissione del Paesaggio, con esclusione degli edifici classificati ai livelli 1 e 2, è possibile aumentare, fino ad un massimo di 100 cm, la quota d'imposta del tetto, anche in deroga all'altezza massima e solo nel caso di un recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 127.6 "Recupero sottotetti". In

caso di parere positivo da parte della Commissione del Paesaggio, si potrà procedere con PCC.

127.6. Recupero sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i., dovrà essere disciplinato da apposito atto di convenzionamento.

2. Dal recupero dei sottotetti rimangono esclusi gli edifici classificati come livello1 e 2.

127.7. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

127.8. Servizi minimi

Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

127.9. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e dell'art.127.3 "Destinazioni d'uso".

2. Per le destinazioni complementari:

- **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio)

il cambio di destinazione è possibile solo nel piano terra e nei piani interrati previa l'osservanza delle norme di igiene e del regolamento edilizio.

127.10. Classificazione dei Nuclei di Antica Formazione

1. Nei [nuclei di antica formazione](#) gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Livello 1 – Edifici vincolati o monumentali;
- Livello 2 – Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia;
- Livello 3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili;
- Livello 4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali di recente realizzazione o modifica;
- Livello 5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.

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

127.11. Categorie di intervento

1. Nei [nuclei di antica formazione](#), le categorie di intervento di riferimento sono generalmente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento.
2. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale.

127.11.1. Interventi di primo livello - Edifici vincolati o monumentali e edifici di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali

1. Appartengono al Livello 1 gli edifici vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:
 - a) gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
 - b) gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).
2. Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Modalità d'intervento

3. Per gli edifici di primo livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:
 - a) [manutenzione ordinaria](#);
 - b) [manutenzione straordinaria](#), (con la sola esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare)
 - c) [restauro e di risanamento conservativo](#).
4. Gli interventi sono volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico così come previsto dall'art. 29 comma 4 D.lgs 42/2004.

Altri tipi di intervento

5. È richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche, attraverso la conservazione ed il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.
6. Gli interventi di [restauro e di risanamento conservativo](#) dovranno prevedere:
 - il restauro degli elementi architettonici e delle parti alterate:
 - il restauro e la conservazione dei caratteri originali dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro e la conservazione degli ambienti interni;
 - la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originale;

- o il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
- o la conservazione ed il restauro dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii;
- la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
 - o solai a volte in muratura;
 - o solai in legno;
 - o scale;
 - o tetto con ripristino del manto di copertura tradizionale;
- l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

7. È obbligatorio il ripristino delle caratteristiche tipologiche alterate durante gli interventi del secolo scorso.

8. Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42, compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni, è necessario acquisire il preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

127.11.2. Interventi di secondo livello - edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia

1. Appartengono al Livello 2 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali. Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio.

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

Modalità d'intervento

3. Per gli edifici di secondo livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);

c) [restauro e di risanamento conservativo](#);

d) [ristrutturazione edilizia](#) (con la sola esclusione della demolizione)

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

Altri tipi di intervento

5. Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina);
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre avverrà, previa verifica dell'U.T., solo in corrispondenza dei fronti non percepibili visivamente dagli spazi pubblici.
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetriati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

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

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

8. Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo

per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;

- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica della costruzione locale;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

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

127.11.3. Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili

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

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

Modalità d'intervento

3. Per gli edifici di Livello 3 sono ammessi, così come riportati all'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e di risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- g) [demolizione](#) e h) [ricostruzione](#): con l'esclusione della [demolizione](#) dove espressamente vietata nelle singole schede;
- i) [ampliamento](#);

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

Altri tipi di intervento

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

6. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna ed esterna dell'edificio.

7. In generale sono ammessi:

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

8. Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici del Livello 3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

9. Per tutti gli edifici del Livello 3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri tipologici locali.

10. Se non diversamente disciplinato dalle singole schede, con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero o PCC, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

11. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per i nuovi edifici (nel caso di demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui.

127.11.4. Interventi di quarto livello - edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali

1. Appartengono al Livello 4 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione per i quali è previsto un intervento di riqualificazione urbana previo PCC o Piano di recupero obbligatorio con possibilità di incremento volumetrico predeterminato.

Modalità d'intervento

2. Per gli edifici di quarto livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e di risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

3. Gli interventi ammessi per il Livello 4 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i [nuclei di antica formazione](#) dalle presenti norme.

Altri tipi di intervento

4. Per tutti gli edifici di Livello 4, in assenza di PCC o Piano di recupero, sono sempre ammessi interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), di [restauro e di risanamento conservativo](#) e di [ristrutturazione](#) interna ed esterna.

5. Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero o PCC, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente ed eventualmente assegnata, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale. Inoltre sono ammessi:

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

6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua.

127.11.5. Interventi di quinto livello - episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale

1. Appartengono al Livello 5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

Modalità d'intervento

2. Per gli edifici di quinto livello sono ammessi, così come riportati all'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI", solo interventi di:

- [demolizione](#) totale senza [ricostruzione](#);
- [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) (Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati)

Altri tipi di intervento

3. Solo con piano attuativo o PCC sono ammesse la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico.

127.12. Comparti di trasformazione soggetti a piano attuativo

1. Per gli edifici classificati di Livello 3 (solamente se le singole schede non escludono la demolizione) o di Livello 4, è possibile anche successivamente all'approvazione del PGT, attivare PA in coerenza con lo strumento urbanistico approvato che prevedano modesti incrementi volumetrici predeterminati e comunque mai superiori al **30%** del [volume reale](#) e che prevedano inoltre dei servizi aggiuntivi o riqualificazioni ambientali significative, nel rispetto delle tipologie tradizionali e senza modificazioni rilevanti. La metà di tale incremento (15%) deve essere acquisito esclusivamente tramite il meccanismo di cui all'art. 127.4 "Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico".

2. Tali incrementi volumetrici non risultano comunque significativi rispetto agli obiettivi del Documento di piano e pertanto non ne costituiscono variante ma attuazione dello stesso e del PdR.

ART. 128. AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE

128.1. Descrizione

1. Sono ambiti saturi e già completamente edificati, destinati prevalentemente alla residenza.

2. In questo ambito ricadono edifici di varia epoca di solo interesse paesistico senza però particolari emergenze, in molti casi fortemente rimaneggiati rispetto all'epoca della loro costruzione, con interventi, soprattutto in tempi recenti, che ne hanno stravolto l'aspetto, la consistenza originaria e l'impianto tipologico.

128.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

128.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

128.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Gli ambiti residenziali di ristrutturazione residenziale sono da considerarsi ambiti di recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78 e s.m.i., pertanto sono consentiti piani di recupero.

2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[02b Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

3. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.

128.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **RESIDENZA** (Residenza)

[Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

128.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 78 "COMPENSAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE"
- ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO"
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo, di cui al comma 1, può essere utilizzato all'interno dell'ambito e non potrà superare il **15%** del [volume edilizio virtuale](#) esistente.

3. L'incremento potrà essere utilizzato una sola volta e non potrà essere utilizzato negli [edifici di interesse storico/architettonico](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la demolizione).

128.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ristrutturazione residenziale
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	Esistente (1)
Rc	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	3 piani fuori terra; 11,5 metri (2)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

(1) È concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta, fino a un massimo del **20%** del [volume edilizio virtuale](#) esistente ad esclusione degli [edifici di interesse storico/architettonico](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la demolizione). Almeno la metà di tale incremento (10%) deve essere acquisita esclusivamente tramite il meccanismo di cui all'art.128.6 "Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico".

(2) Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i., con esclusione degli edifici classificati ai livelli 1 e 2, è possibile aumentare, fino ad un massimo di cm 100, la quota d'imposta del tetto anche in deroga all'altezza massima e solo nel caso che tale sottotetto diventi abitabile.

128.8. Recupero sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i. potrà essere disciplinato da apposito atto di convenzionamento.

128.9. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

128.10. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

128.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e dell'art.128.5 "Destinazioni d'uso".

128.12. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 129. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA, MEDIA E BASSA DENSITÀ

129.1. Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza rispettivamente ad alta, media, bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

129.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- f) [nuova costruzione](#);
- g) [demolizione](#);

h) [ricostruzione](#);

i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

129.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipomorfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

129.4. Criteri e prescrizioni generali

1. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.

2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[02b Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

129.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **RESIDENZA** (Residenza)

[Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

129.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 78 "COMPENSAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE"
- ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO"
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo, di cui al comma 1 e da qualsiasi ambito decolli, può essere utilizzato all'interno dell'ambito fino al **20%** del [volume edilizio virtuale](#).

3. L'incremento potrà essere utilizzato una sola volta e non potrà essere utilizzato negli [edifici di interesse storico/architettonico](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la demolizione).

129.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Alta densità	Media densità	Bassa densità
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	2,0 (esistente se >) (1)	1,8 (esistente se >) (1)	1,6 (esistente se >) (1)
Rc	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)		
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30% (esistente se <)		
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	11,5 m (esistente se >) 3 piani fuori terra (2)	11,5 m (esistente se >) 3 piani fuori terra (2)	10,0 m (esistente se >) 2 piani fuori terra (2)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)		
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"		
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)		

(1) È concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta, fino a un massimo del **20%** del [volume edilizio virtuale](#) esistente ad esclusione degli [edifici di interesse storico/architettonico](#) classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la demolizione). Almeno la metà di tale incremento (10%) deve essere acquisita esclusivamente tramite il meccanismo di cui all'art.129.6 "Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico".

129.8. Recupero sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i..

129.9. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

129.10. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

129.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e dell'art.129.5 "Destinazioni d'uso".

129.12. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 130. AMBITI PRODUTTIVI

130.1. Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

130.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- f) [nuova costruzione](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

130.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) oltre il 50% e cambio di destinazione superiore a 250 mq devono essere promossi mediante Piani Attuativi o PCC che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. Non si applica il comma 2 in tutti i casi nei quali gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) e cambio di destinazione sono attuazione di PA o PCC; essi trovano attuazione mediante PdC, DIA o SCIA.

4. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

130.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.

2. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anticustiche e del verde di compensazione.

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

4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

5. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.

6. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.

7. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[02b Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

8. Le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e non connesse con attività produttive, possono essere oggetto di ristrutturazione o di ampliamento non superiore al 20% del volume esistente e per un massimo di mc 300, previa verifica di compatibilità ambientale.

130.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Industria)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato - Artigianato di servizio - Depositi e magazzini - Attività di rottamazione - Logistica) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Medie strutture di vendita - Commercio ingrosso - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di SLP per attività.
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 25% di Slp.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

130.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE" solo per quanto riguarda il bonus urbanistico. L'incremento è da calcolare sulla [Slp](#).
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 15% della [Slp](#) prevista.

130.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti produttivi
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,0 mq/mq (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	60% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	20% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	11,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	7,5 m ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

130.8. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

130.9. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

130.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.130.5 "Destinazioni d'uso".

130.11. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 131. AMBITI ARTIGIANALI

131.1. Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali di cui si prevede il completamento edificatorio l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

131.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);

- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- f) [nuova costruzione](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

131.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) oltre il 50% e cambio di destinazione superiore a 250 mq devono essere promossi mediante Piani Attuativi o PCC che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. Non si applica il comma 2 in tutti i casi nei quali gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) e cambio di destinazione sono attuazione di PA o PCC; essi trovano attuazione mediante PdC, DIA o SCIA.

4. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

131.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.

2. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anticustiche e del verde di compensazione.

3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a

prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

5. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.

6. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.

7. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[02b Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

8. Le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e non connesse con attività produttive, possono essere oggetto di ristrutturazione o di ampliamento non superiore al 20% del volume esistente e per un massimo di mc 300.

131.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio - Depositi e magazzini) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Commercio ingrosso - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è del 20% con una soglia dimensionale massima di 150 mq di [Slp](#) ad alloggio per un massimo di 2 alloggi a disposizione del proprietario o custode;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di Slp.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

131.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE" solo per quanto riguarda il bonus urbanistico. L'incremento è da calcolare sulla [Slp](#).
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 15% della [Slp](#) prevista.

131.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti artigianali
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,0 mq/mq (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	60% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	20% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	11,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	7,5 m ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

131.8. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

131.9. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

131.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.131.5 "Destinazioni d'uso".

131.11. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 132. AMBITI ARTIGIANALI IN CONTRASTO CON LA RESIDENZA

132.1. Descrizione

1. Sono ambiti attualmente destinati alla produzione con attività artigianali in contrasto con la residenza di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso tramite ATR e il miglioramento delle condizioni ambientali.

132.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

132.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

132.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.

2. L'ampliamento delle attività esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

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

4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

5. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.

6. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.

7. Le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e non connesse con attività produttive, possono essere oggetto di ristrutturazione o di ampliamento non superiore al 20% del volume esistente e per un massimo di mc 300.

8. Non sono ammesse industrie insalubri di prima e seconda classe.

9. Le attività esistenti all'adozione del piano, anche se in contrasto con le norme di piano sono riconosciute. Il PGT promuove una riconversione a residenza di tutto l'ambito. Non è possibile quindi insediare nuove attività produttive. Le attività esistenti potranno rimanere fino alla loro cessazione. Si precisa che il mero passaggio di titolarità dell'attività, l'affitto, l'ampliamento dell'attività, non sono intesi come cessazione della attività stessa.

10. Con PA è possibile cambiare destinazione in residenziale applicando le norme della media densità con riferimento all'ART. 129 "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA, MEDIA E BASSA DENSITÀ".

132.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio - Depositi e magazzini) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è del 20% con una soglia dimensionale massima di 150 mq di Slp ad alloggio per un massimo di 2 alloggi a disposizione del proprietario o custode;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di Slp.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

132.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Non si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 78 "COMPENSAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE"
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

132.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti artigianali
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	Esistente (1)
Rc	Rapporto di copertura	%	60% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	20% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	11,0 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	7,5 m ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

(1) Per le attività esistenti, anche se in contrasto con le norme, è possibile l'ampliamento solo per il miglioramento del processo produttivo che mitighi impatti ambientali esistenti e fino all'occorrenza massima del 15% della SLP esistente.

132.8. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

132.9. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

132.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.131.5 "Destinazioni d'uso".

132.11. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 133. AMBITI COMMERCIALI

133.1. Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente all'attività commerciale.

133.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) [manutenzione ordinaria](#);

- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- f) [nuova costruzione](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

133.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) oltre il 50% e cambio di destinazione superiore a 250 mq devono essere promossi mediante Piani Attuativi o PCC che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. Non si applica il comma 2 in tutti i casi nei quali gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#), [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) e cambio di destinazione sono attuazione di PA o PCC; essi trovano attuazione mediante PdC, DIA o SCIA.

4. Si applicano le norme di cui al "TITOLO IX - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE" e quanto eventualmente previsto nel "Piano del Commercio Comunale.

5. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

133.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[02b Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

133.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Medie strutture di vendita - Grande struttura di vendita)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio - Depositi e magazzini - Logistica)- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Centro commerciale - Commercio ingrosso - Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è del 20% con una soglia dimensionale massima di 150 mq di Slp ad alloggio per un massimo di 2 alloggi a disposizione del proprietario o custode;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di Slp.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

133.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 77 "PEREQUAZIONE"
- ART. 79 "INCENTIVAZIONE" solo per quanto riguarda il bonus urbanistico. L'incremento è da calcolare sulla Slp.
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 15% della Slp prevista.

133.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti commerciali
Uf	<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	mq/mq	1,20
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	%	60% (esistente se >)
Rp	<u>Rapporto di permeabilità</u>	%	20% (esistente se <)
Hf	<u>Altezza massima dei fabbricati</u>	m	11,0 m (esistente se >) n. 3 piani fuori terra
Dc	<u>Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi</u>	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)

Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	7,5 metri ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

133.8. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

133.9. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

133.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.133.5 "Destinazioni d'uso".

133.11. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

ART. 134. AMBITI A VERDE PRIVATO

134.1. Descrizione

1. Comprendono porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

134.1. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) [manutenzione ordinaria](#);

b) [manutenzione straordinaria](#);

c) [restauro e risanamento conservativo](#);

d) [ristrutturazione edilizia](#);

f) [nuova costruzione](#) (limitata alla realizzazione di piscine scoperte pertinenziali, impianti sportivi pertinenziali e parcheggi);

g) [demolizione](#);

h) [ricostruzione](#);

i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

134.2. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [nuova costruzione](#) e [cambio di destinazione](#) devono essere promossi mediante PA o PCC che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

134.3. Criteri e prescrizioni generali

1. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili anche se concorrono alla determinazione del [rapporto di copertura](#) e del [rapporto di permeabilità](#) delle aree edificabili finitime.

2. Nelle aree a verde privato vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#), [ristrutturazione edilizia](#).

4. Per i fabbricati residenziali è ammesso, per una sola volta, un [ampliamento](#) non eccedente i 150 mc del volume esistente.

5. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assentiti sono altresì consentiti interventi di [ristrutturazione edilizia](#) e riqualificazione comportanti anche la [demolizione](#), la [ricostruzione](#) e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

6. È ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi

7. Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte.

8. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.

9. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti limitrofi alla destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il

permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.

10. È ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità della lr 12/2005 e s.m.i..

134.4. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **VERDE PRIVATO**

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza) - **ATTIVITÀ PRIMARIE** (Produzione agricola, commercializzazione – Agriturismo - Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola) - **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio)- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

ART. 135. AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

1. Sono ambiti destinati ai servizi pubblici e di uso pubblico normati dal Piano dei Servizi.

2. La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, è definita nel PdS.

3. All'interno dei Piani Attuativi l'ubicazione degli ambiti a servizio nella planimetria di piano ha carattere indicativo.

ART. 136. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Comprendono gli ambiti di trasformazione riportati nel Documento di piano.

2. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche norme di cui al "TITOLO XVI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE".

ART. 137. CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 138. AMBITI TERRITORIALI

1. Le seguenti norme disciplinano gli interventi all’interno delle aree agricole con la finalità di tutela dell’attività agricola di tipo produttivo nonché della tutela e della valorizzazione della componente paesistico-ambientale che la caratterizza.

2. Le aree agricole sono distinte in più ambiti, in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva: sono le aree destinate all’attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all’esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l’agricoltura.
- Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica: sono le aree destinate all’attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall’integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo: sono quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell’interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.
- Insedimenti produttivi connessi all’attività agricola in contesto agricolo: comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l’attività agricola.

3. In questi ambiti la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata, oltre che dalle prescrizioni della L.R. 12/2005 Artt. 59, 60, 61, 62, anche dalle norme più restrittive, del PTCP.

4. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all’interno degli ambiti territoriali è sottoposto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

138.1. Attività agrituristica

1. Per la definizione della disciplina sull’agriturismo si rimanda alla Legge n. 96/2006 e alla L.R. n. 31/2008 e s.m.i..

Art. 151. (Definizione di attività agrituristiche) della L.R. n. 31/2008

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

2. Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività agrituristica l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché i

lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale, fermi restando il rispetto e l'applicazione delle disposizioni legislative relative a questo tipo di attività, nonché dei contratti nazionali e provinciali in vigore per il settore di appartenenza. Tali addetti sono considerati lavoratori agricoli ai fini della vigente disciplina previdenziale, assicurativa e fiscale, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, della legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo). Il ricorso a soggetti esterni è consentito esclusivamente per lo svolgimento di attività e servizi complementari, per quanto applicabili al settore agricolo la legge 14 febbraio 2003, n. 30 (Delega al Governo in materia di occupazione e mercato del lavoro) e la legge regionale 28 settembre 2006, n. 22 (Il mercato del lavoro in Lombardia).

138.2. Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli edifici ricadenti negli ambiti territoriali, anche se non individuati in cartografia, ma che per la loro origine storica costituiscono elemento storicizzato e pertanto imprescindibile e caratterizzante del paesaggio agricolo locale, anche se successivamente alla data di edificazione sono stati oggetto di interventi di trasformazione sono classificati come da art.127.11.3 "Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili".

2. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonici locali, è ammesso un [ampliamento](#) "una tantum" del **15%** della [volumetria reale](#) alla data di adozione del PGT, computato con l'esclusione delle costruzioni di cui al successivo comma 5. Possono essere oggetto della disciplina del presente comma, solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti e quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 30 mq alla data di adozione delle presenti norme. Tale disposizione si applica esclusivamente quando non siano già stati utilizzati altri incrementi volumetrici in virtù di disposizioni di piani urbanistici previgenti.

3. Per gli interventi di [manutenzione ordinaria](#), [manutenzione straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#), [ristrutturazione edilizia](#), [demolizione](#), [ricostruzione](#) e [ampliamento](#) del patrimonio edilizio esistente il titolo abilitativo viene rilasciato anche ai soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 lettere a, b, c della LR 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

4. Gli interventi che comportino la [modifica della destinazione d'uso](#) dovranno uniformarsi a quanto previsto nei singoli [ambiti territoriali](#).

5. Negli interventi di [restauro e risanamento conservativo](#), [ristrutturazione edilizia](#), [demolizione](#), [ricostruzione](#), [ampliamento](#) e [modifica della destinazione d'uso](#) è fatto esplicito obbligo di:

- demolizione per tutte quelle costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie o altro, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;
- estendere l'intervento, almeno per quanto riguarda le parti esterne, all'intero corpo di fabbrica;
- estendere l'intervento alle eventuali aree e fabbricati di pertinenza dell'edificio principale, conservando e/o ripristinando la vegetazione autoctona ed eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto. In caso di proprietà diverse è possibile intervenire per singoli stralci

della stessa proprietà; gli stralci rimanenti dovranno poi riferirsi a quanto già realizzato;

- eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.

6. Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, previa verifica dell'U.T., potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di m. 200 dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.

7. Gli edifici esistenti in classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie reali preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nell'area immediatamente adiacente.

8. È ammessa la demolizione e l'eventuale ricostruzione degli edifici. Lo spostamento del sedime di fabbricati esistenti è ammesso per la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, per comprovati motivi di sicurezza, per necessità di adeguamento igienico-sanitario, per un miglioramento generale ambientale / paesistico. L'ubicazione dovrà comunque essere individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, in raccordo con quanto previsto dalle specifiche norme del PGT.

9. Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario conforme alle normative vigenti in materia (Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3).

10. Per la riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali si deve fare riferimento all'ART. 122 "RIEDIFICAZIONE DEI RUDERI"

138.3. Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo

1. In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono sempre essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

2. Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi.

3. Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si indica l'utilizzo preferibile di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

4. In ogni caso, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a [nuove costruzioni](#) od [ampliamenti](#) è richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di

adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

5. La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

138.4. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

1. Sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.

138.4.1. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ PRIMARIE** (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola)

Destinazioni complementari:

- **RESIDENZA** (Residenza solo dove permesso)
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)
- **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Impianti idroelettrici a produzione di energia)
- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)
- **IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI** (così come definito nell'ART. 139 "IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI")

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

138.4.2. Prescrizioni generali

1. Sono vietati per ogni tipo di insediamento, che pur avendo destinazione d'uso compatibile con l'agricoltura e con attività ad essa collegate, ivi compreso l'agriturismo, interventi edilizi o di modifica del territorio, tali da alterare in modo significativo ed irreversibile edifici storici o l'ambiente circostante.

2. Negli ambiti agricoli sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi previsti dall'art. 59 comma 1 della LR 11.3.2005 n. 12, le seguenti opere:

- a) modifiche alle destinazioni d'uso volte agli usi residenziali e terziarie-turistiche per gli edifici esistenti, non classificati tra i beni culturali e ambientali;

- b) recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) ricostruzione di edifici crollati o demoliti;
- d) impianti idroelettrici a produzione di energia;
- e) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- f) realizzazione di strade poderali o interpoderali;
- g) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli;
- h) costruzione di opere di difesa idraulica o di sistemazione idrogeologica, realizzate esclusivamente dagli enti a ciò preposti che operano sul territorio;

3. Per i fabbricati e le relative pertinenze, il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- f) [nuova costruzione](#): con destinazione d'uso agricola e per quanto previsto alle lettere c), d), e), f), g), h) del comma 2;
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

4. In caso di [nuova costruzione](#) con destinazione d'uso esclusivamente agricola, il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per costruzioni al diretto servizio dell'agricoltura (alloggi per addetti, stalle, silos, ricoveri per macchine agricole, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli), secondo i seguenti indici:

Cod.	Indice	Unità	Alloggio dell'imprenditore agricolo o del conduttore	Attrezzature ed infrastrutture produttive	Serre	Allevamenti zootecnici
It	Indice di densità territoriale	mc/mq	< 0,03 mc/mq (esistente se >)			
Rc	Rapporto di copertura	%		< 10% (esistente se >)	< 40% (esistente se >)	< 10%
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	8,0 m	10,0 m ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc. (esistente se >)	< m 4,5 (esistente se >)	< m 10,0

Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 5,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)	H/2 e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni residenziali	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 20,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di: 25 m (esistente se <) per la sessa proprietà; 50,00 m (esistente se <) per le case isolate e sparse di pertinenza agricola; 100,00 m (esistente se <) per le case isolate e sparse non di pertinenza agricola
De	Distanza minima tra costruzioni non residenziali	m	H e comunque mai minore di 20,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

5. Il titolo abilitativo viene rilasciato per le nuove costruzioni al diretto servizio dell'agricoltura esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 lettere a, b, c della LR 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

6. Secondo il disposto dell'art. 59 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

7. È ammessa la realizzazione di coperture mobili stagionali a protezione di particolari attività agricole. La loro realizzazione non è subordinata al rilascio di alcun tipo di titolo abilitativo ma da segnalazione scritta.

8. Ai sensi del comma 4-bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 dell'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono incrementati del 20 per cento.

9. Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto all'art.138.2 "Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente".

138.4.3. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile

1. Gli interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto dell'art.138.4.1 "Destinazioni d'uso" e dovranno uniformarsi a quanto previsto all'art.138.4.4 "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT".

138.4.4. Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT

1. Per tali edifici sono ammessi solo interventi di:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- g) [demolizione](#) con la sola esclusione della [demolizione](#) per gli edifici tipologicamente significativi;
- h) [ricostruzione](#)
- i) [ampliamento](#);

2. Il cambiamento di destinazione d'uso, da agricola o altro a residenziale o terziario-turistica, previa verifica di dismissione dell'attività agricola da oltre 5 anni da documentare, è possibile nel rispetto del maggior aumento di fabbisogno di servizi come riportato all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI" delle norme del PdS. È obbligatoria la sottoscrizione di un PdC convenzionato che stabilisca impegni ed obblighi per il privato.

3. Il cambiamento di destinazione d'uso è possibile per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso.

4. Devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.

5. È facoltà dell'A.C. subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato o a un PCC per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

6. La dismissione o il ritiro dall'attività agricola per almeno un quinquennio delle aree e dei fabbricati è attestata dalla provincia sulla base delle comunicazioni d'interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse munite degli estremi di trasmissione alla provincia.

138.4.5. Distanze degli allevamenti zootecnici dagli ambiti residenziali

1. Il PGT recepisce per le distanze degli allevamenti agli ambiti residenziali il Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e quanto riportato nel Regolamento Locale di Igiene.

2. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Si ritengono in prima battuta congrue distanze:

- 600 m per gli allevamenti di suini;
- 600 m per gli allevamenti di bovini per vitelli a carne bianca;
- 600 m per gli allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone;
- 600 m per gli animali da pelliccia;
- 300 m per gli allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili;
- 200 m per gli allevamenti di bovini di altro tipo, equini, ovini;
- 100 m di rispetto per tutte le tipologie sopra descritte per le case isolate e sparse non di pertinenza agricola

3. Analogamente i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui ai precedenti punti devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto. Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi a tantum purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche. In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

4. Gli allevamenti esistenti in contrasto con l'espansione residenziale prevista dal presente PGT sono disincentivati al mantenimento dell'allevamento. Conformemente a ciò, l'esaurimento o la cessione degli allevamenti in contrasto comporta l'automatico decadere della relativa autorizzazione. Si precisa che il mero passaggio di titolarità dell'attività, fra congiunti e per una sola volta, non è inteso come cessazione della attività stessa. Fino all'esaurimento o alla delocalizzazione dell'allevamento è previsto l'intervento edilizio diretto relativo alla sola categoria di manutenzione ordinaria e gli adeguamenti igienico-sanitari senza possibilità di ampliamenti della Slp o della volumetria esistente. Non è ammesso l'aumento del peso animale insediato. Una volta esaurita l'attività, l'area è recuperata ai fini agricoli, fermo restando quanto ulteriormente disposto dal PGT.

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

138.4.6. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

138.4.7. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

138.4.8. Recupero sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i., dovrà essere valutato dalla Commissione del Paesaggio e disciplinato da apposito atto di convenzionamento.

138.4.9. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

- ART. 78 "COMPENSAZIONE"
- ART. 80 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO"
- ART. 81 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento pur maturando per gli [edifici di interesse storico/architettonico](#) non potrà atterrare negli ambiti territoriali.

138.5. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica

1. Sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

138.5.1. Prescrizioni generali

1. Si applica quanto previsto nelle norme degli ambiti agricoli all'138.4 "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con la verifica di compatibilità per la:

- realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici;
- realizzazione di nuove stalle;
- realizzazione di tutti quegli interventi che possano interessare il suolo e il sottosuolo.

2. Particolare attenzione deve essere riservata alla dimensione ecologica e paesistica di ogni intervento.

3. Sono tutelati e valorizzati i fontanili, così come previsto dall'ART. 44 "FONTANILI".

138.6. Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo

1. Sono quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.

138.6.1. Prescrizioni generali

1. Si applica quanto previsto nelle norme degli ambiti agricoli all'138.4 "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con l'esclusione:

- della realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici;
- della realizzazione di nuove stalle.

2. Particolare attenzione deve essere riservata alla dimensione ecologica e paesistica di ogni intervento.

3. Gli edifici esistenti, a differenza di quanto previsto al comma 4 all'art.138.2 "Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente", possono essere ampliati "una tantum" fino al **20%** della volumetria esistente alla data di adozione del PGT.

138.7. Insedimenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo

1. Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.

138.7.1. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC o DIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi circostanti.

2. Gli interventi di [nuova costruzione](#), di [ricostruzione](#), di [ampliamento](#) e di [cambio di destinazione](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi o PCC, questi ultimi solo per piccoli interventi con superficie coperta inferiore a 1/5 dell'esistente, al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici dell'intervento;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

138.7.1. Prescrizioni generali

1. Gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005 (ex LR 93/80) poiché, pur in contesto agricolo, non sono strumentali alla conduzione del fondo agricolo ai sensi della citata legge. La zona per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola costituisce infatti, a tutti gli effetti area produttiva, per la determinazione di oneri urbanistici.

2. In tutti gli [ambiti territoriali](#) le concessioni per nuove costruzioni sono subordinate al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare per quanto riguarda gli

allevamenti intensivi, tutte le concessioni sono subordinate al rispetto delle norme sulle distanze dei centri abitati, ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei liquami, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

138.7.2. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ PRIMARIE** (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento)

Destinazioni complementari:

- **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo - Attività soggette ad AIA)
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Attività connesse con l'attività agricola)
- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)
- **RESIDENZA** (Per le funzioni abitative sono ammesse abitazioni fino a un massimo di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto, dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno superficie utile abitabile superiore a 150 mq. e superficie non residenziale di cui al D. M. 10 maggio 1977 superiore a 50 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive e di comunità. In ogni caso la superficie utile destinata ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle residenza)

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

138.7.3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Parametri
Rc	Rapporto di copertura	%	60% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	11,5 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	7,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"

De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)
----	---	---	---

138.7.4. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento ai servizi minimi per gli insediamenti produttivi riportati all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Tali servizi devono essere ceduti per metà all'interno del comparto, e per la parte rimanente possono essere monetizzate, o cedute fuori comparto. Limitatamente ad interventi per la realizzazione di allevamenti di tipo industriale, è possibile la monetizzazione complessiva.

ART. 139. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere individuati in area agricola se costituiscono attività agricola connessa (art. 2135 terzo comma del codice civile) a quella dell'imprenditore agricolo (o consorzio fra imprenditori agricoli) titolare dell'impianto.

2. Gli impianti, la cui conduzione non costituisce attività agricola connessa o la cui potenza sia superiore a 1 Mwe (al di sotto di tale soglia, il D.Lgs.387 definisce gli impianti di microgenerazione per cui favorire lo sviluppo) dovranno essere ubicati in zone non agricole adeguatamente classificate dal PGT (produttive o per impianti tecnologici) ovvero dovrà essere prevista variante allo stesso.

3. Gli indirizzi per la localizzazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono:

a) per tutti i tipi di impianto:

- o è favorita 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);
- o è sconsigliata l'importazione di biocombustibili di provenienza tropicale (ad esempio olio di palma) e la produzione di biocombustibili con prodotti utilizzabili anche per uso alimentare.

b) per impianti a biomassa vegetale:

- o dovranno mantenere una distanza minima dagli ambiti residenziali di m 600.
- o per impianti di cogenerazione a biomassa legnosa di potenza > 200 kWe (caldaie o gassificatori) si potrà prevedere l'utilizzo di almeno il 50% dell'energia termica prodotta;
- o 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:

- o dovranno mantenere una distanza minima dagli ambiti residenziali di m 600.
 - o 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;
 - o gli impianti con potenza > 1Mwe potranno prevedere trattamenti di denitrificazione del digestato prima dello spandimento o di altro utilizzo.
- d) per impianti a biocombustibile:
- o dovranno mantenere una distanza minima dagli ambiti residenziali di m 600.
 - o 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;
 - o 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.
- e) per impianti fotovoltaici:
- o gli impianti di potenza > 100 kWe potranno essere realizzati su suolo agricolo solo all'interno degli ambiti agricoli di interazione. Al di fuori di detti ambiti potranno essere realizzati solo in zone adeguatamente classificate dal PGT;
 - o per tutti gli impianti realizzati su terreno a precedente uso agricolo deve essere previsto il ripristino dell'uso pre-esistente a fine esercizio;
- f) per impianti mini idroelettrici:
- o è incentivata la realizzazione di mini impianti idroelettrici che sfruttino le acque correnti nei canali irrigui nell'ambito dell'uso plurimo della risorsa idrica o che sfruttino i salti esistenti delle reti irrigue;

4. I sopradetti impianti a biomassa vegetale, biogas, biocombustibile saranno specificamente assoggettati a parere di compatibilità ambientale negli specifici procedimenti autorizzativi previsti nel rispetto del quadro normativo di settore nazionale e regionale e secondo le seguenti modalità:

- METODO SEMPLIFICATO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE. La proposta di un impianto energetico è ritenuta, in via speditiva e semplificativa, compatibile ambientalmente se le distanze sono pari o superiori a quelle riportate al comma 3.
- METODO ORDINARIO. Qualora l'operatore richieda di ridurre le distanze di cui al comma 3, la verifica di compatibilità ambientale sarà effettuata mediante la presentazione di una dettagliata "Relazione di Compatibilità Ambientale" in grado di illustrarne e verificarne tutte le componenti e le criticità nel rispetto del quadro normativo vigente. La relazione sarà valutata dalla Commissione del Paesaggio e secondo le procedure specificamente indicate dalla normativa di settore nazionale e regionale (D.lgs. 387/03 e linee Guida Nazionali - settembre 2010 e s.m.i.).

ART. 140. CAPO IV – NORME SPECIALI

ART. 141. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

141.1. Descrizione

1. Sono gli impianti destinati alla distribuzione dei carburanti ubicati sulla rete stradale comprensivi delle relative attrezzature, dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative.

141.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) [manutenzione ordinaria](#);
- b) [manutenzione straordinaria](#);
- c) [restauro e risanamento conservativo](#);
- d) [ristrutturazione edilizia](#);
- e) [ristrutturazione urbanistica](#);
- f) [nuova costruzione](#);
- g) [demolizione](#);
- h) [ricostruzione](#);
- i) [ampliamento](#);

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 16 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

141.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA, SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) e [nuova costruzione](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

141.4. Criteri e prescrizioni generali

1. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
3. Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.
4. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei [nuclei di antica formazione](#) e negli ambiti residenziali consolidati.
5. Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

141.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

[Destinazione principale](#): **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Distribuzione carburanti)

[Destinazioni complementari](#): **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Bar e ristoranti) è del 20%.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

141.6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Cod.	Indice	Unità	Indice
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	0,20 mc/mq
Rc	Rapporto di copertura	%	10% escluse le pensiline (esistente se >)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	8,50 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	H/2 e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)" Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

2. L'A.C. potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime degli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

141.7. Parcheggi pertinenziali

1. Si faccia riferimento all'ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

141.8. Servizi minimi

1. Si faccia riferimento all'ART. 97 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

141.9. Recinzioni

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

TITOLO XXVII - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 142. NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse anche in ambiti residenziali solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq. esclusi i locali e vani accessori -direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.-, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.
3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale vedi ART. 15 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

ART. 143. CABINE DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA

1. Il volume delle cabine non viene computato ai fini della [densità edilizia](#).
2. La [superficie coperta](#) delle cabine non viene computata ai fini del [rapporto di copertura](#).
3. Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.
4. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'A.C..
5. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti norme.
6. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

ART. 144. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

1. Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione degli ambiti e dei parametri da questi stabiliti.
2. Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano, in quanto obiettivi dello stesso, relativi ai nuovi ambiti di trasformazione, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

ALLEGATI

ALLEGATO 1. *Elenco elaborati PGT*

Allegati relazionali:

- 00: Elenco elaborati PGT
- 01: Norme Tecniche PGT
- 02a: Norme per gli Ambiti di Trasformazione
- 02b: Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole
- 03: Relazione Illustrativa del PGT
- 04: Analisi indicatori: dati statistici
- 05: Analisi questionario
- 06: Prima proposta di rete ecologica comunale
- 07: Relazione Agronomica

DP - DOCUMENTO DI PIANO

DPA - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

Allegati:

- All. A1: Analisi preliminare dati regione
 - Tav. 01 - Estratto area agricola nello stato di fatto art. 43
 - Tav. 02 - Estratto aree protette
 - Tav. 03 - Estratto base dati geografica sintesi
 - Tav. 04 - Estratto basi ambientali della pianura
 - Tav. 05a - Estratto basi informative dei suoli: Carta pedologica unità di composizione del paesaggio
 - Tav. 05b - Estratto basi informative dei suoli: Pedopaesaggio
 - Tav. 05c - Estratto basi informative dei suoli: Capacità d'uso dei suoli
 - Tav. 05d - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei liquami
 - Tav. 05e - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei fanghi di depurazione urbana
 - Tav. 05f - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee
 - Tav. 05g - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali
 - Tav. 05h - Estratto basi informative dei suoli: Valore naturalistico dei suoli
 - Tav. 06 - Carta tecnica regionale
 - Tav. 07 - Commercio
 - Tav. 08 - Dusa: Paesaggio naturale, paesaggio agrario, paesaggio urbano
 - Tav. 09 - Geologia acquiferi
 - Tav. 10 - Mosaico azzonamento
 - Tav. 11 - Mosaico vincoli
 - Tav. 12 - Reticolo idrico principale
 - Tav. 13 - Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA)
 - Tav. 14 - Studi geologici
 - Tav. 15 - Tavola delle previsioni di piano
- All. A2: Analisi preliminare PTR
- All. A3: Analisi preliminare dati provinciali
- All. A4: Analisi preliminare PTCP
- All. A5: Analisi preliminare Veronese
 - Tav. 01 - Sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale
- All. A6: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

Tavole Grafiche:

DP1:	Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso	scala 1:10.000
DP2:	Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" (vincoli amministrativi ed ambientali)	scala 1:10.000

DPB – Quadro conoscitivo del territorio comunaleAllegati:

Tav. B1:	Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale
Tav. B2:	Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
Tav. B3:	Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale
Tav. B4:	Carta delle proprietà comunali
Tav. B5:	Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita
Tav. B6:	Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato
Tav. B7:	Distribuzione delle attività economiche
Tav. B8:	Zonizzazione acustica
Tav. B9:	Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano
Tav. B10:	Reticolo idrico
Tav. B11:	Mappatura dei certificati energetici
Tav. B12:	Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente
All. B13:	Analisi dei piani attuativi del PRG
Tav. B14:	Estratto rispetti da piano cimiteriale

Tavole Grafiche:

<i>Sistema della mobilità</i>		
DP3:	Sistema della mobilità comunale (Perimetro del centro abitato più chilometriche)	scala 1:10.000
<i>Sistema urbano</i>		
DP4:	Stato di attuazione delle previsioni insediative contenute nello strumento urbanistico vigente	scala 1:10.000
DP5:	Pianificazione vigente: Attuato - Non attuato	scala 1:10.000
DP6:	PGT: Stato d'attuazione della pianificazione ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo	scala 1:10.000
<i>Sistema dei beni culturali e del paesaggio</i>		
DP7:	Carta dell'uso del suolo degli edifici in area agricola	scala 1:10.000
DP8:	Carta condivisa del paesaggio	scala 1:10.000
DP9:	Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica	scala:1:10.000
DP10:	Ambiti agricoli strategici a scala comunale	scala:1:10.000
DP11:	Progetto rete ecologica comunale	scala:1:10.000
<i>Criticità</i>		
DP12:	Criticità (aziende agricole, elettrodotti, metanodotti)	scala 1:10.000

DPC – Progetto di pianoTavole Grafiche:

DP13:	Quadro di sintesi delle strategie di piano	scala 1:10.000
<i>Indicazioni di piano</i>		
DP14a:	Tavola delle previsioni di piano (Nord)	scala 1:5.000
DP14b:	Tavola delle previsioni di piano (Centro)	scala 1:5.000
DP14c:	Tavola delle previsioni di piano (Sud)	scala 1:5.000

Studio geologico*Componente geologica, idrogeologica e sismica:*Allegati:

Norme geologiche di piano

Relazione geologica

Relazione geologica tecnico-applicativa (già approvata 2005)

Tavole Grafiche:

Tav. 1:	Carta geomorfologia con elementi geopedologici - Area nord (già approvata 2005)	scala 1:10.000
Tav. 1:	Carta geomorfologia con elementi geopedologici - Area sud (già approvata 2005)	scala 1:10.000
Tav. 2:	Carta idrogeologica e della vulnerabilità - Area nord (già approvata 2005)	scala 1:10.000
Tav. 2:	Carta idrogeologica e della vulnerabilità - Area sud (già approvata 2005)	scala 1:10.000
Tav. 3:	Carta della pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
Tav. 4:	Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav. 5:	Carta di sintesi	scala 1:10.000
Tav. 6:	Carta di fattibilità geologica	scala 1:10.000

PS - PIANO DEI SERVIZI

Allegati:

PS1: Inventario dei servizi esistenti

PS2a: Inventario dei servizi di progetto

PS2b: Servizi di progetto per i quali matura volume compensativo

Tavole Grafiche:

PS3a:	Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord)	scala 1:5.000
PS3b:	Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Centro)	scala 1:5.000
PS3c:	Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Sud)	scala 1:5.000
PS4:	Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete del gas.	scala 1:10.000
PS5:	Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete dell'acquedotto.	scala 1:10.000
PS6:	Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete della fognatura.	scala 1:10.000

PR - PIANO DELLE REGOLE

Allegati:

PR2a: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio dei Nuclei di Antica Formazione

PR2b: Schede di analisi e di intervento dei Nuclei di Antica Formazione

- Tav. R1 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della tipologia architettonica
- Tav. R2 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto
- Tav. R3 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica
- Tav. R4 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico
- Tav. R5 - Analisi degli edifici: localizzazioni delle principali funzioni prevalenti
- Tav. R6 - Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni

PR3: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico-architettonico

Tavole Grafiche:

Classificazione generale degli ambiti

PR4a:	Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale	scala 1:10.000
PR4b:	Classificazione generale degli ambiti (Nord)	scala 1:5.000
PR4c:	Classificazione generale degli ambiti (Centro)	scala 1:5.000
PR4d:	Classificazione generale degli ambiti (Sud)	scala 1:5.000

PR4e:	Classificazione generale degli ambiti (abitato di Roverbella)	scala 1:2.000
PR4f:	Classificazione generale degli ambiti (abitati di Belvedere e Malavicina)	scala 1:2.000
PR4g:	Classificazione generale degli ambiti (abitati di Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole)	scala 1:2.000
<i>Nuclei di Antica Formazione e edifici di interesse storico-architettonico</i>		
PR5a:	Individuazione delle unità minime di intervento dei NAF	scala 1:500
PR5b:	Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico	scala 1:2.000
PR6:	Progetto NAF: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento	scala 1:500
PR7:	Progetto NAF: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici	scala 1:500
<i>Studio geologico (estratto)</i>		
Tav. 4:	Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav. 5:	Carta di sintesi	scala 1:10.000
Tav. 6:	Carta di fattibilità geologica	scala 1:10.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Allegati:

VA1:	Documento di Scoping
VA1b:	Rapporto preliminare sullo stato dell'ambiente
VA2:	Rapporto Ambientale
VA3:	Sintesi non Tecnica
VA4:	Parere motivato
VA5:	Dichiarazione di sintesi

RETICOLO IDRICO MINORE

Allegati:

All. 1:	Relazione illustrativa
All. 2:	Regolamento Polizia Idraulica

Tavole Grafiche:

Tav. 1:	Inquadramento con individuazione aste idriche presenti sul territorio comunale	scala 1:10.000
Tav. 2:	Individuazione del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto e tutela	scala 1:10.000

PIANIFICAZIONI COMUNALI COLLEGATE

Piano cimiteriale approvato con delibera di C.C. n. ... del

Piano dell'illuminazione comunale (PIC) approvato con delibera di CC n. ... del

Zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 21 del 02/04/2007 e pubblicato sul BURL n.20 in data 16/05/2007.

ALLEGATO 2. Tabella degli oneri e delle monetizzazioni

Il comune può sempre aggiornare e modificare gli oneri qualora ritenga che non siano adeguati alla realtà comunale.

Tabella 2 - Tabella oneri di urbanizzazione proposti2

Determinazione ONERI			Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione e secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale	
Destinazione	Ambito e tipo di intervento	Unità	Costo unitario in euro	Costo unitario in euro	Costo unitario in euro	Costo unitario in euro	
Residenza	Nuclei di antica formazione	nuova costruzione	Mc	0,30	1,00		1,30
		recupero	Mc	0,15	0,50		0,65
	Ambiti di ristrutturazione residenziale	nuova costruzione	Mc	0,30	1,00		1,30
		recupero	Mc	0,15	0,50		0,65
	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	nuova costruzione	Mc	0,40	1,40		1,80
		recupero	Mc	0,20	0,70		0,90
	Ambiti residenziali consolidati a media e bassa densità e Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)	nuova costruzione	Mc	0,60	1,60		2,20
		recupero	Mc	0,30	0,80		1,10
	Residenza in altri ambiti	nuova costruzione	Mc	0,50	1,50		2,00
		recupero	Mc	0,25	0,75		1,00
Edilizia convenzionata prima casa	nuova costruzione	Mc	0,30	1,00		1,30	
	recupero	Mc	0,15	0,50		0,65	
Commercial e o direzionale	Esercizi di vicinato e direzionale	nuova costruzione	Mq di SLP	4,00	8,00		12,00
		recupero	Mq di SLP	2,00	4,00		6,00
	Medie strutture di vendita	nuova costruzione	Mq di SLP	8,00	12,00		20,00
		recupero	Mq di SLP	4,00	6,00		10,00
	Grandi strutture di vendita	nuova costruzione	Mq di SLP	10,00	15,00		25,00
		recupero	Mq di SLP	5,00	7,50		12,50
Aziende alberghiere	Alberghi	nuova costruzione	Mq di SLP	4,00	6,00		10,00
		recupero	Mq di SLP	2,00	3,00		5,00
	Residenze turistico alberghiere e attività ricettiva non	nuova costruzione	Mq di SLP	3,00	5,00		8,00
		recupero	Mq di SLP	1,50	2,50		4,00

2 Art. 44 (oneri di urbanizzazione) Lr 12/2005:

Comma 5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

Comma 6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Comma 7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

	alberghiera						
Industria/arti gianato ed interventi non residenziali in zone agricole e altre onerosi		nuova costruzione	Mq di SLP	4,50	3,00	1,50	9,00
		recupero	Mq di SLP	2,25	1,50	0,75	4,50
Attrezzature culturali sanitarie e assistenziali		nuova costruzione	Mq di SLP	2,00	3,00		5,00
		recupero	Mq di SLP	1,00	1,50		2,50
Attrezzature sportive	<i>Per quelli scoperti: a mq di superficie interessata dall'attrezzatura Per quelli coperti: al mq di Slp</i>	nuova costruzione	Mq	1,00	2,00		3,00
		recupero	Mq	0,50	1,00		1,50
Attrezzature per lo spettacolo		nuova costruzione	Mq di SLP	3,00	4,00		7,00
		recupero	Mq di SLP	1,50	2,00		3,50
Parcheggi coperti o silos per autoveicoli		nuova costruzione	Posto auto			100,00	100,00
		recupero	Posto auto			50,00	50,00

I valori di monetizzazione riportati nelle tabelle seguenti sono indicativi e devono essere quantificati tramite perizia estimativa.

Tabella 3 - Monetizzazioni aree

	Unità di misura	Anno 2012
Nuclei di antica formazione	mq	€ 80,00
Altri ambiti	mq	€ 50,00

Costo di costruzione anno 2012 = € 392,82

ALLEGATO 3. Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada

(D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495)

Titolo II: Costruzione e tutela delle strade

Capo I: 1. Attività di tutela delle strade e fasce di rispetto (Artt. 14-18 Codice della Strada)

Art. 26. (Art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A;

b) 40 m per le strade di tipo B;

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti

fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Art. 27. (Art. 17, Cds) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28. (Art. 18, Cds) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D ed E;
- c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.