



Comune di Gazoldo degli Ippoliti

Provincia di Mantova

P.d.R

Piano di Governo del Territorio - ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -		Data Aprile 2014
PIANO DELLE REGOLE VARIANTE 2013		Tav. n° A
MODIFICATA CON OSSERVAZIONI NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE		Scala



Comune di Gazoldo degli Ippoliti:

Progettista:

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

STUDIO CAPPA

Architetto Isaela Sanguanini

Architetto Francesco Cappa

Via Andrea Mantegna, 4 - Guidizzolo (Mn) - tel./fax. 0376/847399

.....

.....

PIANO DELLE REGOLE

(P.d.R.)

Normativa Tecnica

I N D I C E

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 2 - DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI.....	2
ART. 3 - DEROGHE	3
ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	3
ART. 5 - MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE	9
ART. 6 - EDIFICABILITA'	10
ART. 7 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO	11

TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE

ART. 8 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	12
ART. 9 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE	18
ART. 10 - TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	23
ART. 11 - PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	25

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

ART. 12 - AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	30
ART. 13 - ZONA "A" NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN ZONA AGRICOLA.....	30
ART. 14 - ZONE "B"	36
ART. 15 - ZONE "C"	39
ART. 16 - ZONE "D"	41
ART. 17 - ZONE "E" AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA.....	46
ART. 18 - ELIMINATO	51
ART. 19 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	51
ART. 20 - AREE E FASCE DI RISPETTO.....	52

ART. 21 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	54
ART. 22 - EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA' DEL PIANO	54
ART. 23 - TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO	55
ART. 24 - IMMOBILI CONDONATI	55
ART. 25 - PREVALENZA DELLE NORME DEL PIANO DEI SERVIZI SU IMMOBILI ADIBITI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE SITUATE IN CENTRO STORICO	55
ART. 26 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	55

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

5. Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa in caso di discordanze.

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

ART. 2 - DOCUMENTI ED ELABORATI PRESCRITTIVI

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

- DOCUMENTI -

TAV. 0 – RELAZIONE

TAV. A – NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

- ELABORATI GRAFICI -

TAV. 1 – ELABORATO D'INSIEME – MODALITA' D'INTERVENTO scala 1:5000

TAV. 1a – CARATTERIZZAZIONE ZOOTECNICA scala 1:5000

TAV. 2 – AREE E BENI DI PARTICOLARE RILEVANZA, NUCLEI
DI ANTICA FORMAZIONE – MODALITA' D'INTERVENTO scala 1:1000

TAV. 2a – SCHEDE DI RILEVAMENTO CENTRO STORICO (ALLEGATO TAV. 2)

TAV. 2b – EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN AMBITO AGRICOLO scala 1:5000

TAV. 2c – SCHEDE EDIFICI DI PREGIO E VALORE IN AMBITO AGRICOLO

TAV. 3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – MODALITA' D'INTERVENTO
E AZIONI DEL P.G.T. – INDICAZIONI PRESCRITTIVE scala 1:2000

estratti dall'indagine Geologica

- Carta della fattibilità e norme geologiche di piano - con Nota integrativa (aprile 2014)

- Relazione specialistica di analisi sismica

TAV. 5 - CARTA DI SINTESI E DEI VINCOLI scala 1:5.000

TAV. 6 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI
PIANO scala 1:5.000

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

ART. 3 - DEROGHE

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

ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
 - a. St – Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purchè asseverata ai sensi di Legge.
 - b. Sf – Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purchè asseverata ai sensi di Legge.
 - c. Sc – Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano:
 - le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max di 1,50 m., le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti almeno su due lati fino ad una profondità max di 3,00 m. e per una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta.
 - Gli spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di edifici e gli spazi coperti per il parcheggio di cui all'articolo 7 di queste Norme tecniche.
 - d. Slp – Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq., delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
 - 1) portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
 - 2) portici di uso privato aperti almeno su due lati, la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi 3,00 ml. e una percentuale massima del 25% della

- superficie coperta: le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;
- 3) terrazze e balconi;
 - 4) logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di 1,50 ml.; nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiate interamente;
 - 5) superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 5% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche);
 - 6) spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale purchè di altezza interna non superiore a 2,50 m. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone da garantirsi con impegnativa d'atto unilaterale d'obbligo;
 - 7) spazi parzialmente interrati (almeno per i 4/5 dell'altezza totale delle pareti perimetrali) sottostanti l'edificio, che non abbiano requisiti di abitabilità, e con altezza inferiore a 2,40 ml;
 - 8) spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di edifici e gli spazi coperti per il parcheggio di cui all'articolo 7 di queste Norme tecniche;
 - 9) sottotetti con soffitto inclinato che non presentino altezza media superiore a 2,40 ml. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante;
 - 10) spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di 6,00 mq. ed altezza massima di 2,20 ml. al colmo;
 - 11) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio;
 - 12) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli spazi di distribuzione condominiali.
- e. Ut – Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ($Ut = Slp/St$); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. Uf – Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la V o la Slp realizzabili e la

$Sf (Uf = V(o Slp)/Sf)$; viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.

- g. Cf e Ct – Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
- h. SU1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.
- i. SU2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/2005.

3. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:

- a. Qz – Quota zero: è costituita dalla quota media dei marciapiedi stradali interessati dal progetto.
- b. V – Volume: sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti è determinato dal prodotto delle superfici (Slp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (da intradosso ad intradosso di solaio) cui va aggiunta la cubatura del piano terra costruita a partire dalla quota zero all'intradosso del soprastante solaio. Inoltre verrà considerato volume quella porzione del sottotetto con un'altezza utile media maggiore a 2,40 ml.
In presenza di solai in legno, siano essi esistenti o nuovi, le altezze da computare andranno riferite all'intradosso dei travetti.

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

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

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

- 1) la possibilità di scomputo introdotta dall'art. 12 della L.R. 33/2007 si applica dal 01/01/2008 ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di variante del precedente titolo abilitativi, purchè questo sia ancora efficace; ne deriva che, anche qualora un intervento non rientri nell'obbligo di rispettare le prescrizioni della D.G.R. 5018/2007, perché il relativo procedimento è stato avviato prima del 01/01/2008 (data che coincide anche con l'entrata in vigore dei limiti di prestazione energetica previsti dalla deliberazione citata), se l'avente titolo vuole avvalersi dello scomputo previsto dall'art. 2, comma 1 ter, della L.R.

26/1995 deve chiedere una variante in corso d'opera, evidenziando i limiti di prestazione energetica conseguiti;

- 2) qualora il progetto preveda prestazioni energetiche corrispondenti ai requisiti previsti dall'art. 2 comma 1 ter della L.R. 26/1995 pur senza usufruire dei relativi "benefici", sia perché presentato prima del 01/01/2008 sia per scelta del proprietario, la successiva volontà di avvalersi dei suddetti benefici presuppone la modifica del progetto presentato tramite la presentazione di una variante in corso d'opera, possibilità che, ovviamente, è preclusa qualora sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori;

- 3) la determinazione degli abitanti insediabili e, conseguentemente, delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in base al Piano dei Servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005, è basata, di norma, sulla superficie lorda di piano o sul volume lordo. Pertanto, la possibilità di scomputo prevista dall'art. 12 della L.R..

33/2007 implica che la superficie e la volumetria di riferimento su cui calcolare gli abitanti insediabili nell'edificio nuovo o ristrutturato, sia calcolata al netto dei muri perimetrali e dei solai che costituiscono l'involucro esterno;

- 4) lo scomputo della superficie lorda di pavimento e dei volumi si riflette sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, essendo questi determinati, sia per gli edifici residenziali sia per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, turistici, ecc. sulla base di misure lorde (art. 44 commi 5 e 6 della L.R. 12/95). Diversamente, lo scomputo dell'involucro esterno previsto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 non incide sulla determinazione del contributo sul costo di costruzione, essendo questo basato, di norma, sulla superficie utile (D.M. 10/05/1977);

- 5) lo scomputo introdotto dall'art. 12 della L.R. 33/2007 costituisce una misura premiale da calcolare facendo riferimento puntuale al dettato della norma stessa, senza presupporre un parallelismo con la metodologia di calcolo prevista dalla D.G.R. 5018/2007 e s.m.i. Ne deriva che lo scomputo in questione si applica ai "muri perimetrali" nonché ai solai che costituiscono "l'involucro esterno" e, pertanto, occorre fare riferimento alla parte di costruzione che confina con l'esterno o con un altro edificio, restando escluse le parti che confinano con il vano scala o altri locali non riscaldati dello stesso edificio, in quanto delimitano l'unità immobiliare, non la "costruzione";

- 6) per calcolare lo scomputo relativo agli edifici esistenti, occorre tener presente che l'art. 2, comma 3 della L.R. 26/1995 non è stato modificato dall'art. 12 della L.R. 33/2007 e, pertanto, le sue previsioni restano tutt'ora valide, fermo restando che lo spessore aggiunto ai muri perimetrali e ai solai non deve essere considerato come incremento volumetrico e, quindi, non riduce le eventuali possibilità di ampliamento dell'edificio. Diverso è il caso degli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione, in quanto la volumetria del nuovo edificio potrà essere calcolata al netto dello spessore dei muri perimetrali e dai solai che costituiscono l'involucro esterno;

- 7) in relazione agli adempimenti e ai requisiti necessari per certificare la riduzione stabilita, si ricorda che la D.G.R. 5018/2007 fa riferimento a due ipotesi:
- edificio di nuova costruzione, per il quale occorre rispettare il limite di fabbisogno di energia primaria;
 - intervento parziale, per il quale occorre rispettare i limiti di trasmittanza relativi alla componente edilizia oggetto di intervento.

Nel primo caso, il rispetto dei limiti regionali è verificato, in fase di presentazione del progetto, mediante la relazione prevista dall'art. 28 della L. 10/91, redatta secondo lo schema allegato alla D.G.R. 5018/2007 e successive modifiche (punto 9.2. della D.G.R. citata). La prestazione energetica indicata può subire variazioni in relazione alle modifiche apportate al progetto (modifiche che dovranno essere oggetto di una specifica variante approvata dal Comune). In ogni caso, al termine dei lavori dovrà essere consegnata la certificazione energetica, sottoscritta dal certificatore accreditato, e ciò consentirà di verificare se l'edificio corrisponde all'ultimo progetto approvato dal Comune. Pertanto, l'ammissibilità dei benefici previsti dall'art. 2, comma 1 ter della L.R. 26/1995 così come di altri benefici riconosciuti dal Comune per effetto delle proprie norme regolamentari; dovrà essere verificata e confermata anche a fine lavori. In caso di discordanza tra il fabbisogno energetico dichiarato nella relazione ex-art. 28 L. 10/91 e quello successivamente certificato, il Comune dovrà provvedere a revocare i benefici concessi e, ove ricorrano i presupposti, a sanzionare l'abuso edilizio verificatosi. In caso di interventi parziali, soggetti al rispetto dei soli limiti di trasmittanza termica, il Progettista dovrà comunque dimostrare, mediante una relazione tecnica corredata da certificazioni relative ai materiali utilizzati, le prestazioni energetiche della componente costruttiva su cui si interviene. Anche in questo caso, la dichiarazione di fine lavori, sottoscritta dal Progettista/Direttore dei Lavori, dovrà dar conto della conformità delle opere al progetto e del conseguente rispetto dei limiti di trasmittanza previsti;

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

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

ART. 5 - MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera d.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc sulla normale alla linea di confine nella proiezione orizzontale; Dsp nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale.
3. Sono consentite distanze Dss minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, comunque mai inferiori di 3 ml., in caso di sopralzo e ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente.
4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
 - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
 - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza in gronda non sia superiore a 2,70 ml. e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura registrata e trascritta fra i proprietari confinanti;
 - c. siano stabilite da piani attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui al Titolo III – Normativa specifica delle aree e degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, delle presenti Norme; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di 2 ml.), nel rispetto delle altezze d'ambito.
9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla

superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a 1,50 ml., nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a 0,50 ml. e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di “cappotti termici”.

10. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, è permesso derogare, nell’ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
11. Nell’ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc), interne all’ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

ART. 6 - EDIFICABILITA’

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

ART. 7 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla Legge n. 122/98, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Residenza	1 mq. ogni 10 mc.
- Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 2 posti-letto
- Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero	1 posto auto ogni 10 mq. di Slp
- Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 20 mq. di Slp
- Attività industriali e artigianali	1 mq. ogni 50 mq. di Slp
2. Nei complessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista.
3. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di 12,50 mq., risultante dalle dimensioni minime di m. 5x2,50.
4. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE

ART. 8 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a servizi nei seguenti casi:
 - a. eliminato
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq.;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico-ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq.
3. Per il soddisfacimento dei servizi di cui ai precedenti punti dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dal Piano dei Servizi; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuita alla precedente destinazione.
4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. R – RESIDENZIALE (settore abitativo)
R₁ – Abitazioni
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
 - sottotetti accessibili
 - tavernette
 - cantinole
 - scale e locali comuniR₂ – Attrezzature al servizio delle abitazioni
Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. A – AGRICOLA (settore primario)

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

A₁ – Stalle

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

A₂ – Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

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

A₃ – Serre

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

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

A₄ – Magazzini e silos

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

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

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

c. P – PRODUTTIVA (settore secondario)

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

P₁ – Industriale

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

P₂ – Artigianale

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

P_{2.1} – Artigianato di produzione

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

P_{2.2} – Artigianato di servizio

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

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

P₃ – Depositi a cielo aperto

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

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

T₁ – Uffici e studi professionali

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

T₂ – Complessi terziari e direzionali

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

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

T₃ – Commercio in esercizi di vicinato

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

T₄ – Commercio in medie strutture

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

T₅ – Commercio in grandi strutture

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

T₆ – Centro commerciale

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

T₇ – Commercio all'ingrosso

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

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

T₈ – Turistico ricettiva

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

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

T₉ – Turistico ricettiva all'aria aperta

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

T₁₀ – Esercizi pubblici

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

e. IP – INTERESSE PUBBLICO

IP₁ – Terziario specialistico e dei servizi

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

IP₂ – Attrezzature per l'istruzione

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

IP₃ – Attrezzature per lo spettacolo

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

IP₄ – Attrezzature culturali

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

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

IP₅ – Attrezzature sociali e assistenziali

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

IP₆ – Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche,

sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

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

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

IP₇ – Attrezzature d'interesse comune e civili e religiose

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

IP₈ – Attrezzature per il verde

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

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

IP₉ – Attrezzature per lo sport

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

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

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

IP₁₀ – Attrezzature per la sicurezza

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

IP₁₁ – Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

IP₁₂ – Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

Comprende le attività dedite al recupero ed alla realizzazione di alloggi a costo contenuto per le classi sociali meno abbienti o svantaggiate, con il concorso finanziario dello Stato o di altri Enti pubblici (ad esempio: A.L.E.R., Comuni, ecc.).

IP₁₃ – Parcheggi per la residenza, attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive.

IP₁₄ – Attrezzature al servizio di attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive

S'intendono gli immobili e le attrezzature di carattere generale al servizio delle suddette attività, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso. Di norma, comprendono: Centri servizi, di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa, Servizi medici di assistenza e pronto soccorso, Spacci di consumo, Centri di assistenza sociale, Nursery e nidi d'infanzia, Locali di ritrovo ed esercizio di attività sindacali, Servizi di assistenza amministrativa e di promozione alle aziende.

IP₁₅ – Attrezzature cimiteriali

Sono costituite dalle aree e dalle opere inerenti le diverse forme di sepoltura (campi di inumazione, colombari, ossari, cinerari, sepolture private), dal giardino delle rimembranze, dai viali e le aree verdi, dai servizi tecnici annessi (camera mortuaria, sala autoptica, cappella, depositi e magazzini, servizi igienici per il pubblico, ecc); inoltre, si considerano tali anche i chioschi per la vendita dei fiori ed i laboratori lapidei, inseriti nella fascia di rispetto del Cimitero.

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

a. Destinazione principale: R – Residenziale

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

b. Destinazione principale: P – Produttiva

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% della SIp complessiva con il limite di 300 mq., T₁ – Direzionale Uffici e studi professionali, T₃ – Commercio in esercizi di vicinato, T₄ – Commercio in medie strutture.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

- d. Destinazione principale: A – Agricola

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

- e. Destinazione principale: IP – Interesse pubblico

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ – Abitazioni di servizio.

Destinazioni non ammissibili:

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

ART. 9 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

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

Esercizio di vicinato	ESV	Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq.
Medie strutture di vendita di prossimità	MSV	Superficie di vendita da 151 a 600 mq.
Medie strutture di vendita di rilevanza	MVL	Superficie di vendita da 601 a 1500 mq.
Grande struttura di vendita	GSV	Superficie di vendita maggiore di 1500 mq.

Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti
--------------------	----	--

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

2. Correlazione dei procedimenti

- a. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.
- b. Apertura di un esercizio di vicinato
Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.
- c. Apertura di una media struttura di vendita
Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.
Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex-art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.
- d. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.
- f. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (ESV), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. In tutto il Territorio Comunale, ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MSV) con tipologia non alimentare.
- c. All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia non alimentare.
- d. Non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (GSV) maggiori di 1500 mq.
- e. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale nel rispetto delle superfici di vendita di cui al punto "c" dell'art. 9, comma 1.
- f. L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (ESV) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standards a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.
- g. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

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

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

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

a. Medie strutture di vendita (MSV e MVL)

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

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

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

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

6. Con riferimento alle Medie Strutture di Vendita di rilevanza locale (T₄.MVL) ed ai Centri commerciali (T₆-C.COM), in applicazione della D.G.R. 05.12.2007 n.8/6024:

a. deve essere data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento od ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente;

b. il comune deve prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico, territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale;

c. non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario.

7. L'insediamento di Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, è sottoposto a specifica Programmazione e regolamentazione ed alle seguenti disposizioni:

a. devono essere rispettati tutti i vigenti ordinamenti in materia, con particolare riferimento: alla L.r. 24/12/2003 n. 30 ed agli *“Indirizzi generali per il rilascio da parte dei Comuni delle autorizzazioni relative alle attività di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione della L.r. n. 30/2003”*, approvata con D.G.R. 23 gennaio 2008 n. VIII/6495; ai *“Criteri comunali per il rilascio di nuove autorizzazioni, per il*

trasferimento e l'ampliamento di sede degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande", approvati con D.C.C. n. 11 del 24/03/2006 e modificati con D.C.C. n. 23 del 18/04/07, nonché alle eventuali Norme successivamente emanate;

- b. ai soli fini dell'applicazione del Contributo di costruzione, gli Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, qualsiasi dimensione posseggano, sono considerati appartenenti alla categoria generale degli "insediamenti commerciali";
- c. ai fini della quantificazione e localizzazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, per gli Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande vengono adottati i medesimi criteri dimensionali e i minimi prescritti per gli esercizi commerciali, di cui al precedente comma 5..

ART. 10 - TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

1. La valutazione ambientale dei progetti

- a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.
- b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti.

2. La tutela e lo sviluppo del verde

- a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenza a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

- b. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di

prevedere la seguente dotazione minima di verde:

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

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

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

Detti manufatti sono esclusi dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria a condizione che non eccedano la superficie coperta di mq. 6 e non superino l'altezza di m. 2,20 all'intradosso della soletta di copertura.

Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici; devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

- d. Nel territorio individuato nella tavola 4.2 - *Carta del paesaggio e sensibilità paesistica* – in classe di sensibilità paesistica 3 (sensibilità alta), che coincide col sistema marginale delle zone umide ed ambiti agricoli che presentano caratteristiche ambientali riconosciute di particolare valenza paesistico-vedutistica, viene preclusa ogni possibilità di edificazione.

3. La tutela delle zone di interesse archeologico

- a. Il Piano delle regole indica con apposita simbologia le zone d'interesse archeologico individuate su segnalazione della Soprintendenza Archeologica (tavv. 2 e 3).
- b. In dette zone, ogni intervento che comporti: modifiche allo stato dei luoghi, trasformazione edilizia o urbanistica, movimenti di terra, eccezion fatta per le normali arature superficiali, è subordinato al parere vincolante della competente Soprintendenza Archeologica. Quest'ultima, al fine di rilasciare il suesposto parere, potrà richiedere l'esecuzione di sondaggi, saggi, scavi ed ogni altro tipo di verifica tendente ad accertare l'assenza di reperti, che per la loro natura non devono essere mantenuti in sito.
- c. Qualora non sia ancora stato redatto neppure un progetto di massima delle opere, ma il proprietario desideri acquisire l'esonero dagli obblighi di cui sopra, potrà richiedere alla Soprintendenza l'autorizzazione ad effettuare a proprie spese le indagini necessarie, che avverranno secondo le modalità e sotto la direzione della Soprintendenza stessa.
- d. Almeno 15 gg. prima di dare inizio ai lavori autorizzati, sarà necessario comunicare alla Soprintendenza Archeologica, la data del loro effettivo inizio, onde consentire alla stessa di presenziare all'esecuzione degli scavi.

ART. 11 - PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Di seguito vengono sintetizzati i punti principali di tali prescrizioni come desunte dallo Studio Geologico-Tecnico allegato alla VAS (per ulteriori dettagli si veda il documento "Carta della Fattibilità e Norme Geologiche di Piano"), che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio ed è stato redatto ai sensi della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e della D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008.

Nella Carta della Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano, il territorio è stato suddiviso in aree omogenee in ordine alle cautele da adottare in sede di pianificazione.

1. Nell'ambito del Comune di Gazoldo degli Ippoliti sono stati riconosciuti terreni riferibili alle Classi di fattibilità 2, 3 e 4, collegate rispettivamente a condizioni di modeste, consistenti e gravi limitazioni: la Classe 2 e la Classe 3 sono state poi distinte ciascuna in n. 3 sottoclassi corrispondenti ad ambiti omogenei, identificate dalle lettere a, b e c:

Classe 2a – coinvolge la maggior parte del territorio comunale, caratterizzato da soggiacenza della falda di 1÷2 m, litologia prevalentemente limoso-argillosa, valori di portanza generalmente da medi a buoni e vulnerabilità idrogeologica di grado medio.

La progettazione e la costruzione di edifici comprendenti piani sotterranei deve tenere conto della prossimità della falda idrica alla superficie topografica, e l'adozione di tecniche di aggettamento degli scavi non deve pregiudicare la stabilità di eventuali fabbricati vicini.

Va inoltre favorito il ravvenamento delle falde sotterranee attraverso la riduzione delle aree impermeabilizzate e l'infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia provenienti da insediamenti potenzialmente a rischio.

Sussiste infine l'obbligo di esecuzione di specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi per strutture non assimilabili alle "costruzioni o interventi di modesta rilevanza" di cui al D.M. 14 gennaio 2008, Punto 6.2.2. "Indagini, caratterizzazione e modellazione geotecnica".

Classe 2b – si differenzia dalla precedente per l'affioramento di depositi prevalentemente sabbiosi ed una conseguente vulnerabilità idrogeologica di grado alto.

Alle prescrizioni proprie della Classe 2a, che si intendono riconfermate, si aggiungono la necessità di verificare le modalità realizzative di nuove strutture (es. cisterne, fognature, scarichi, concimaie) che prevedano lo stoccaggio o la circolazione di fluidi pericolosi, nonché la valutazione delle possibili interferenze con le acque superficiali e sotterranee; per gli interventi di maggiore rilievo è richiesto uno specifico studio idrogeologico preventivo.

Classe 2c – corrisponde ad un areale identificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (anno 2002), individuato nella zona del Quartiere Belvedere e parzialmente dello Stabilimento della Ditta "Marcegaglia" S.p.A.: vi sono stati attuati interventi di regimazione delle acque superficiali che alla luce delle informazioni acquisite sembrano aver risolto definitivamente il problema, dopo che il Consorzio di Bonifica Alta e Media Pianura Mantovana ha autorizzato la Ditta "Marcegaglia" S.p.A. (nulla osta del 30 agosto

1999) allo scarico di una quota delle acque piovane di pertinenza nell'adiacente Vaso Gozzolina.

Le prescrizioni collegate sono analoghe a quelle della Classe 2b, con particolare attenzione ad uno smaltimento delle acque meteoriche costantemente armonico alla sezione ed alla portata del corso d'acqua citato.

Classe 3a – interessa i depositi prevalentemente argillosi dei paleoalvei della Seriola della Piubega, a valle dell'abitato, e del Fosso Osone Vecchio, connotati da valori di portanza da mediocri a discreti.

Le prescrizioni sono confrontabili con quelle della Classe 2b, cui si aggiunge l'obbligo di uno specifico studio idrogeologico preventivo e di indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi per qualsiasi tipo di struttura (D.M. 14 gennaio 2008).

Classe 3b – è stata definita a proposito dello stabilimento della Ditta "Marcegaglia" S.p.A., industria metallurgica soggetta ad Autorizzazione Integrata Ambientale ove è presente una discarica in conto proprio, autorizzata, per rifiuti industriali non pericolosi, della quale risulta approvato il progetto di svuotamento.

Alle norme geologiche proprie della Classe 2b si somma l'obbligo di uno specifico studio idrogeologico con caratterizzazione chimico-fisica del terreno e delle acque di falda prima di qualsiasi intervento che coinvolga il sottosuolo in profondità; detta prescrizione va estesa agli allevamenti zootecnici intensivi ovvero agli altri insediamenti artigianali ed industriali esistenti sul territorio, ancorché dismessi o soggetti a cambiamento di destinazione d'uso.

Classe 3c – si riferisce al tracciato del canale scolmatore progettato dall'"AIPO" – Agenzia Interregionale per il Fiume Po (ex Magistrato per il Po) per la deviazione verso il Fiume Oglio delle acque di piena dei corsi tributari del Mincio: si tratta di un progetto risalente a diversi anni orsono che dovrebbe coinvolgere il margine Sud-orientale del territorio comunale, del quale tuttavia non è certa la realizzazione.

L'attuazione di qualsiasi intervento è subordinata alla verifica di compatibilità con il progettato canale scolmatore, con obbligo di uno specifico studio idrogeologico preventivo e di indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi (D.M. 14 gennaio 2008).

Classe 4 – è propria delle fasce di rispetto dai principali corsi d'acqua identificati in ambito comunale, ovvero Fosso Osone Vecchio, Vaso Gozzolina, Fosso Corgolo, Seriola della Piubega, Fossadoldo, Vaso Corgolo, Dugale Tomba e Vaso Generato; dette fasce non sono state delineate per i tratti di alveo tombinato, interni all'abitato, di Fosso Corgolo e Seriola della Piubega.

Recependo le indicazioni del R.D. 523/1904 e della D.G.R. n. 7/13950 dell'1 agosto 2003, sono state fissate fasce di rispetto ampie 10 m a margine di ambedue le sponde dei corsi d'acqua in elenco, fasce definite "ad alto grado di tutela" da considerarsi inedificabili: ne è peraltro prevista la riduzione a 4 m, minima misura inderogabile, nelle zone di futura espansione dell'agglomerato urbano e negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, fatta salva l'acquisizione di specifica autorizzazione del Consorzio di Bonifica.

In questi casi, all'intervallo compreso fra 4 e 10 m dal ciglio di sponda andrà

automaticamente assegnata Classe di fattibilità 3: in tale settore gli interventi saranno condizionati al rilascio di parere favorevole da parte dell'Ente competente sul corso d'acqua, con obbligo di uno specifico studio idrogeologico preventivo e di indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi per qualsiasi tipo di struttura (D.M. 14 gennaio 2008).

In linea generale, all'interno delle fasce di rispetto è consentito soltanto l'esercizio di talune attività antropiche per così dire minori, soggette ad autorizzazione comunale: le attività vietate oppure consentite sono precisate dalla D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie/volume ovvero di carico insediativo. Sono consentite le innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica. Infrastrutture pubbliche/di interesse pubblico sono realizzabili solo se non altrimenti localizzabili.

2. Prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale: l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ha definito il Comune di Gazoldo degli Ippoliti come Zona di tipo "4", con condizioni di pericolosità minime; la D.G.R. n. 7/14964 del 7 novembre 2003 dispone "che nella Zona 4 le Norme Tecniche di cui all'Ordinanza si applichino obbligatoriamente ai soli edifici strategici ed opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale ai fini di protezione civile e per gli edifici e le opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso" (le tipologie di edifici strategici ed opere rilevanti, rispettivamente di competenza statale e regionale, sono elencate dal Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile del 21 ottobre 2003 e dal D.D.U.O. n. 19904 del 21 novembre 2003).

L'analisi sismica di primo livello ha permesso di individuare scenari di pericolosità sismica locale di tipo Z4a e Z2.

L'analisi sismica di secondo livello (scenario Z4a) ha documentato la presenza delle categorie di suolo C e D ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, per le quali si sono ottenuti i seguenti risultati:

- 1) Intervallo di periodo 0,1-0,5 s (strutture relativamente basse, fino a 5 piani in elevazione)
Suolo di categoria C: Fattori di Amplificazione calcolati > Fattore di soglia comunale.
Suolo di categoria D: Fattori di Amplificazione calcolati $\cong$ Fattore di soglia comunale.
In presenza di suolo di categoria C, la progettazione di eventuali costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi del D.D.U.O. n. 19904 del 21 novembre 2003 dovrà essere supportata da un'analisi sismica di terzo livello o, in alternativa, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore secondo la classificazione stabilita dal D.M. 14 gennaio 2008. Ne consegue che lo spettro della categoria di suolo D diventerà il riferimento univoco per l'intero territorio di Gazoldo

degli Ippoliti, essendo il corrispondente Fa soglia circa uguale (tolleranza +/- 0,1) a tutti i valori di Fa calcolato.

- 2) Intervallo di periodo 0,5-1,5 s (strutture più alte, oltre i 5 piani)

Suolo di categoria C: Fattori di Amplificazione calcolati < Fattore di soglia comunale.

Suolo di categoria D: Fattori di Amplificazione calcolati < Fattore di soglia comunale.

La progettazione di costruzioni strategiche e rilevanti di cui al D.D.U.O. n. 19904/2003 non necessiterà di un'analisi sismica di terzo livello ovvero di modifiche dello spettro di norma per una data categoria di suolo, fermi restando gli altri obblighi fissati dal D.M. 14 gennaio 2008.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere posto in atto anche per costruzioni strategiche e rilevanti in programma nelle zone Z2, che nella Carta di Fattibilità sono identificate dalla classe 3 (sottoclasse 3a).

Le prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale devono essere applicate indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata all'areale di volta in volta considerato.

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

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

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

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

D.Lgs. 152/2006

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

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

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

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

Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 3

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

Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 4

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

SCARICO ACQUE PIOVANE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 12 - AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

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

Individua prevalentemente il vecchio nucleo abitato del capoluogo, per la maggior parte individuato nelle vecchie mappe del Catasto Teresiano e Lombardo-Veneto derivate dal precedente P.R.G..

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

Gli edifici sono disposti a cortina sulla centrale Via Marconi; sul loro retro sorgono altri edifici, per lo più stalle, barchesse ed abitazioni costruite in tempi successivi e privi di ogni caratteristica particolare.

Per quanto sopra si possono individuare quattro gruppi di edifici:

- a) Edifici di interesse storico;
- b) Edifici con vincolo di cortina;
- c) Edifici di pregio e valore in Zona agricola;
- d) Edifici di minore importanza.

Tutti i gruppi di edifici sono concentrati nel centro storico, in Zona agricola e sono stati individuati come Zona “A” nelle Tavv. 1 – 2 – 3 del P.d.R.

Edifici del gruppo a): edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 e che sono sottoposti alla procedura abilitativa contemplata nel D.Lgs. 42/2004 stesso.

Sono consentiti i seguenti interventi:

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

protezione dopo il trattamento di cui sopra; eventuali parti di nuova costruzione, in quanto mancanti od eccessivamente ammalorate, dovranno essere trattate con la medesima tecnica;

- m) canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale;
- n) sulle facciate è tassativamente vietato applicare insegne pubblicitarie e manifesti;
- o) le aree di pertinenza attribuite agli edifici individuano parchi o superfici alberate a servizio dell'edificio e sono di norma inedificabili.

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

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

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

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

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

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

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

Edifici del gruppo b): nelle Tavv. n. 2 e 3 sono individuati con apposita campitura (■■■■■) gli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale.

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

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

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

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

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

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

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

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

definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Edifici del gruppo c): sono gli edifici di pregio e valore ubicati in Zona agricola ed individuati nella Tav. 1 del P.d.R.

Gli interventi compatibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, potranno ammettere adeguamenti funzionali atti a migliorare i problemi abitativi tipici delle vecchie costruzioni; infatti:

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

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

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

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

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

Il rapporto tra l'organismo commerciale e le funzioni di progetto, gli spazi pubblici circostanti

ed il contesto urbano, dovrà essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

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

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

Nelle corti è ammesso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei lotti liberi all'interno delle Zone “A”, con l'esclusione degli edifici ed aree del gruppo c), la densità fondiaria per le nuove costruzioni da sottoporre a Piano Attuativo non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media di zona, e in nessun caso, il valore di 2,00 mc./mq.; inoltre l'altezza massima di ogni nuova costruzione non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

Il Centro storico è considerato Zona d'Interesse Archeologico (Z.I.A.), perciò ogni intervento che presupponga modifiche allo stato dei luoghi, trasformazione edilizia o urbanistica, movimenti di terra, eccezion fatta per le normali arature superficiali, è subordinato al parere vincolante della competente Soprintendenza Archeologica.

ART. 14 - ZONE “B”

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

Sono zone a specifica destinazione residenziale, ma sono consentite anche le destinazioni disciplinate all'art. 8.5a e per il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (MSV), centro commerciale nei limiti dei 600 mq. (C.COM.).

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

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

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed

architettonico;

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

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

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

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

Sono vietate le destinazioni industriali ed agricole. Comunque negli interventi sugli edifici esistenti che comportano un ampliamento del volume, è consentito prevedere un ampliamento delle varie funzioni esistenti e compatibili proporzionalmente alla consistenza esistente delle funzioni stesse garantendo comunque un minimo del 50% della superficie lorda complessiva per la residenza; negli interventi sul patrimonio edilizio non utilizzato, la superficie da destinare alla residenza non deve essere inferiore al 50% del totale.

In tutti i casi l'Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 50% della superficie adibita ad attività direzionali o commerciali.

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

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

In tutte le Zone territoriali omogenee di tipo "B" è ammesso:

- l'allineamento verso strada dei fabbricati di nuova costruzione, con quelli esistenti con un limite minimo pari a ml. 5,00;

- l'allineamento verso strada degli ampliamenti di fabbricati;
- la costruzione di nuovi fabbricati in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. purchè risulti un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- la costruzione di garages in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti.

Le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

ZONA "B1"

Individua un gruppo di corti coloniche, per lo più non adibite alla naturale destinazione, in fregio a Via Serafina Forte.

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

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

- a) indice di edificabilità fondiaria pari a 2,00 mc./mq.;
- b) potranno essere mantenute le originarie destinazioni d'uso se compatibili con quelle ammesse, e sono assentiti interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione (ad es.: da magazzino, stalla, ecc. a residenza).

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

- c) è ammesso, in caso di autorizzazione a demolire il diritto a ricostruire, mantenendo gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità; gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno essere edificati in allineamento con il fabbricato principale;
- d) sono consentiti tre piani fuori terra con una altezza max di ml. 9,50;
- e) a servizio di attività di ristorazione (bar, ristoranti, ecc.) potranno essere autorizzate tettoie, pensiline, ecc. a condizione che siano realizzate con strutture facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Sindaco rinnoverà ogni anno, fatto salvo il parere della C.E.;
- f) sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei manufatti monoblocco in legno aventi funzione di arredo giardino.
Tali costruzioni non sono soggette ad Autorizzazione purchè la loro superficie pavimentata non superi i 6 mq. e devono distare dalla pubblica via 7,50 mq.;
- g) all'interno del lotto di proprietà, dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio ed a garages, in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di edificio residenziale realizzato, ristrutturato od esistente;
- h) relativamente alle distanze tra edifici si rimanda a quanto stabilito all'art. 5.

ZONA "B2"

La Zona individua le aree in prossimità del vecchio nucleo urbano edificato negli anni '50-'60 e alcuni lotti ineditati.

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

- a) l'indice di edificabilità fondiaria è di 1,50 mc./mq.;
- b) sono consentiti tre piani fuori-terra con un'altezza massima di ml. 9,50;
- c) la distanza degli edifici dal ciglio stradale è in rapporto alla larghezza della sede viaria stessa, misurata da recinzione a recinzione, escludendo eventuali rientranze ad uso parcheggio, con un minimo di:
 - ml. 5,00 per strade larghe sino a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per strade della larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per strade e spazi aperti al pubblico, giardini, ecc. aventi larghezza superiore a ml. 15,00;
- d) la distanza tra fabbricati è di ml. 10,00 minimo se hanno pareti finestrate prospettanti;
- e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o spazi aperti al pubblico è di ml. 5,00 minimo fanno eccezione i garages;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici affaccianti su strade pubbliche, potranno essere realizzati (in deroga ai disposti dei punti c), ed e) precedenti) in allineamento con gli edifici esistenti confinanti;
- g) sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei manufatti monoblocco in legno aventi funzione di arredo giardino.
Tali costruzioni non sono soggette ad autorizzazione o concessione edilizia purchè la loro superficie pavimentata non superi i 6 mq. e distante 7,50 dalla pubblica via;
- h) nelle nuove costruzioni residenziali a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq.;
- i) per i piani seminterrati o completamente interrati esistenti il proprietario dovrà comunque garantire lo smaltimento sia delle acque meteoriche che reflue, nonché la completa tenuta idraulica dell'opera.

ZONA "B3"

Questa zona individua le aree edificate in attuazione di lottizzazioni approvate in passato comprendenti lotti sparsi ineditati, valgono le stesse norme della Zona "B2" con la sola eccezione per l'indice di edificabilità fondiaria che è fissato in 1,20 mc./mq.

ART. 15 - ZONE "C"

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

Negli ambiti residenziali del tessuto consolidato, perimetrati come comparti soggetti a pianificazione attuativa, adottata o vigente, gli interventi sono regolati dalle disposizioni vigenti alla data della adozione/approvazione dei piani attuativi di riferimento, per l'intero periodo di validità dei medesimi piani.

In ogni caso non può essere incrementata la capacità insediativa residenziale del piano attuativo originale.

I piani attuativi non ancora adottati e le varianti ai piani attuativi vigenti, proposte dopo la data di approvazione della presente Variante al P. di R., dovranno rispettare le norme ed i parametri stabiliti nelle Zone "C1", "C2" e "C3", in base alle prevalenti caratteristiche tipologiche

dell'ambito d'intervento e di quelli contermini e nel Piano dei servizi; tale disposizione non si applica nel caso di modifiche ed aggiornamenti ai piani attuativi riguardanti la viabilità e le aree e le attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale.

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

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq. (MVL);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali.

In tutte le Zone "C" deve essere riservato alla residenza almeno il 70% del volume max edificabile con verifica sul comparto.

In tutti i casi il rilascio di un Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinata alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 50% della superficie adibita ad attività direzionali.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA e comunque del D.Lgs. 114/98 e delle correlate norme regionali.

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

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

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

Le Zone "C" sono suddivise in:

ZONA "C1"

La Zona "C1" individua l'area destinata all'edilizia economica e popolare prevista dal Piano di Zona approvato dalla Giunta della Regione Lombardia con Delibera n° 2120 in data 23/01/1979.

Per questa zona si dovranno osservare le Norme Tecniche di Attuazione previste dal Piano di Zona stesso, riconoscendo l'Indice Fondiario di 2 mc./mq. Già vigente.

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

- esercizi di vicinato (ESV);
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali.

ZONA "C2"

La Zona "C2" residenziale estensiva è soggetta a Piano di Attuazione Preventivo in tutti i casi ove nella cartografia di azionamento compaia il simbolo P.L.

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

- a) Indice Fondiario: 1,20 mc./mq.;

- b) sono consentiti tre piani fuori terra con un'altezza max di ml. 9,00;
 - c) è consentita l'edificazione di edifici abbinati, a schiera, a blocco, mono e bifamiliari;
 - d) attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:
 - esercizi di vicinato (ESV);
 - medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
 - medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MV4);
 - centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali;
 - e) gli edifici, se edificati sul medesimo lotto dovranno rispettare tra loro una distanza minima di ml. 10,00 se hanno pareti finestrate prospettanti;
 - f) la distanza dai confini, non prospicienti la sede viaria sarà di ml. 5,00 minimo;
 - g) nelle nuove costruzioni a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq.;
 - h) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio, misurati vuoto per pieno, in ossequio alla Legge 122/1989.
- Per raggiungere la quantità minima potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti;
- i) le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e dall'art. 174, comma 14 del Regolamento edilizio, utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

ZONA "C3" – VERDE PRIVATO (inedificabile)

Individua aree sistemate a parco e giardino.

Le aree sono assolutamente inedificabili e prive di capacità edificatoria. Vi potranno essere realizzate attrezzature sportive scoperte esclusivamente per uso privato (piscina, campo da tennis, bocce, ecc.).

Verrà consentita unicamente l'edificazione di edifici per impianti tecnologici, ricovero attrezzi, spogliatoi, ecc., per un volume max totale di 500 mc.

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

ART. 16 - ZONE "D"

Le Zone "D" comprendono le parti di territorio comunale in cui è consentito l'insediamento di qualsiasi tipo di attività produttiva come previsto all'art. 8.5b per le funzioni ammissibili ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commercializzare rientri tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MVL);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali.

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

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

Negli ambiti produttivi del tessuto consolidato, perimetrati come comparti soggetti a pianificazione attuativa, adottata o vigente, gl'interventi sono regolati dalle disposizioni vigenti alla data della adozione/approvazione dei piani attuativi di riferimento, per l'intero periodo di validità dei medesimi piani.

In ogni caso non può essere incrementata la capacità insediativa produttiva del piano attuativo originale.

Le varianti ai piani attuativi vigenti, proposte dopo la data di approvazione della presente Variante al P. di R., dovranno rispettare le norme ed i parametri stabiliti nelle Zone "D1", "D2" e "D3", in base alle prevalenti caratteristiche tipologiche dell'ambito d'intervento e di quelli contermini e nel Piano dei servizi; tale disposizione non si applica nel caso di modifiche ed aggiornamenti ai piani attuativi riguardanti la viabilità e le aree e le attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale.

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

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

Nell'edificazione si dovranno osservare le seguenti distanze:

- dal confine prospettante la sede viaria: pari all'altezza dell'edificio da costruire con un minimo di ml. 7,50;
- dai confini di proprietà: pari ad 1/2 h. dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00;
- tra gli edifici insistenti sullo stesso lotto si dovrà osservare una distanza pari all'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

E' ammessa l'edificazione in confine di cabine elettriche, di impianti per il trattamento delle acque dissalazione e/o depurazione, di tettoie dell'altezza max di ml. 3,00 per il ricovero di veicoli e centrali termiche sia per la produzione di vapore che per riscaldamento.

Le strutture e gli impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva come silos-torri e magazzini automatizzati, possono usufruire di una altezza non superiore a mt. 20 previa dimostrazione di compatibilità paesistico-ambientale.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA, del D.Lgs. 114/98 e delle correlate norme regionali.

I parcheggi di eventuali attività commerciali dovranno essere pari almeno al 50% dell'intera

superficie a standards.

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

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

E' consentita l'edificazione a schiera per gli edifici destinati alla stessa Ditta od ad attività tra loro compatibili.

ZONA "D1" – INDUSTRIALE

Individua le aree destinate all'insediamento di medio-grosse attività artigianali ed industriali:

1. l'Indice Fondiario è fissato in 0,8 mq./mq. da verificare nel caso di edifici a più piani, comprendente la quota per le abitazioni del custode e del Titolare.

Il rapporto di copertura max è fissato all'80% della Superficie fondiaria;

2. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 20,00, ad eccezione dei volumi tecnici, e due piani, con il limite di ml. 6,50 per la residenza.

Per gli edifici ad uso attività direzionale è ammessa una altezza massima di ml. 24,00.

Sono consentite attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq (MVL)
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali.

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

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

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

Al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri

di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/05; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA, del D.Lgs. 114/98 e delle correlate norme regionali.

ZONA "D2" – PRODUTTIVA

Individua aree destinate all'insediamento di piccole attività artigianali ed attività commerciali.

1. l'Indice Fondiario è fissato in 0,80 mq./mq. comprendente la quota da destinarsi a residenza dei Titolari delle Ditte e dell'eventuale custode;
2. il rapporto di copertura è fissato al 60% della superficie fondiaria;
3. l'altezza max consentita per le attrezzature è di ml. 12,00 ad eccezione dei volumi tecnici, e due piani, con il limite di ml. 6,50 per la residenza.

ZONA “D3” – PRODUTTIVA

All'interno del tessuto urbano consolidato esistono numerose attività artigianali a conduzione prevalentemente familiare alle quali è preclusa la possibilità di ampliamento e di miglioria funzionale in quanto i necessari interventi edilizi sono tassativamente vietati dalla normativa di zona.

Allo scopo di consentire un'eventuale trasferimento si è individuata la presente zona, per la quale valgono le stesse norme previste nella Zona “D2”.

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

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
- centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed alle correlate norme regionali.

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

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

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

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

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA, del D.Lgs. 114/98 e delle correlate norme regionali.

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

Di norma queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola. Nella allegata Tav. n.1 sono individuate le aree del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti di trasformazione e per risulta sono definite le zone destinate ad attività agricole con loro puntuale diversificazione attribuita.

Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area Urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

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

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

ZONE “E1” – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA

1. Caratteri generali

Per la globalità del territorio riconosciuto come Zona “E1”, il P.G.T. persegue obiettivi di:

- tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili, favorendo, inoltre, la diffusione ed il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
- tutela delle aziende multifunzionali, ovvero delle aziende orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, soprattutto quando localizzate in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché le stesse non assumano un ruolo preminente a livello di produzione e diffusione territoriale;
- conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività, non strettamente connesse con la produzione agricola, non di interesse pubblico.

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

2. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di eventuali nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e mediante una dimostrazione progettuale di valutazione ambientale di compatibilità.

3. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,06 mc./mq. con un massimo di 1000 mc. per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
- 0,03 mc./mq. con un massimo di 1000 mc. per azienda sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):

- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
- Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m. 6,50;

Altezza massima mt. 10,00 per le infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 8,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m. 5,00.

Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali, deve essere coerente con le tabelle relative alle singole funzioni, contenute nel Capitolo 11 del Regolamento d'Igiene tipo vigente. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00.

4. Prescrizioni particolari

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

maggiormente versatili e più attuali nella composizione e veste architettonica.

- Ogni progetto dovrà inoltre dimostrare il rispetto o la compatibilità con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo, salvaguardando eventuali piante o alberature, siepi, filari, rogge, canali irrigui, manufatti esistenti e tracciati stradali o percorsi storici.
- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
- b. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
- c. Di massima, con l’esclusiva degli edifici già riconosciuti come Zona “A” – Gruppi di edifici “C” per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, puntualmente individuati o non individuati e sottoposti a normativa specifica, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite:
 - 1. se a destinazione residenziale gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’art. 27 della L.R. n. 12/05;
 - 2. se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’art. 27 della L.R. 12/05.
- d. Gli insediamenti esistenti o previsti in aree ed ambiti confinanti con altre diverse destinazioni funzionali potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico ambientali della zona agricola, una fascia di area agricola, per una profondità media non superiore a m. 10, a condizione che:
 - 1. la recinzione sia trasparente e compatibile con il paesaggio agricolo;
 - 2. siano esclusi usi a parcheggio e depositi all’aperto di ogni tipo;
 - 3. tale fascia:
 - non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo;
 - mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale dell’acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
 - venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto o giardino;
 - venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d’obbligo da trascriversi in atti pubblici.

ZONA “E2” – ATTIVITA’ PRODUTTIVE AGRICOLE

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

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

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare gli elementi connotativi e le

relazioni tra le diverse parti del tessuto agricolo meritevole di valorizzazione.

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

Valgono le seguenti norme:

1. per la globalità del territorio riconosciuto come Zona "E2", il P.G.T. persegue obiettivi di tutela e garanzia del mantenimento delle varie attività agricole riconoscendone la specificità di dimensione delle superfici colturali, fertilità e facilità di meccanizzazione ed il possibile sviluppo di processi produttivi agricoli, biocompatibili ed ecosostenibili;
Allo stesso tempo, attraverso la valutazione e la attribuzione di classi di sensibilità paesistica si riconosce anche il valore di salvaguardia e mantenimento del paesaggio agricolo, dei valori ambientali e naturalistici residuali nell'orizzonte agricolo;
2. le aziende, qualora non ne siano già dotate, dovranno munirsi di impianti per il trattamento dei liquami od all'impiego di particolari tecniche, anche di tipo agronomico atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità ai sensi delle vigenti leggi;
3. sono ammessi ampliamenti sino al raggiungimento di una superficie coperta comprensiva dell'esistente pari al 50% della superficie fondiaria, con un'altezza massima di ml. 10,00 ad eccezione dei volumi tecnici;
4. nuovi edifici destinati ad allevamento dovranno distare almeno 600 ml. dalle aree incluse nelle Zone "A", "B", "C"; ml. 100 dalle abitazioni non facenti parte dell'azienda e dalle aree incluse nelle Zone "D" e ml. 30 da quelle di pertinenza dell'azienda stessa;
5. dalle strade comunali e provinciali si dovrà osservare una distanza minima di ml. 100;
6. in caso di ampliamenti, se non potranno essere mantenute le distanze di cui al punto 4) precedente, l'edificazione potrà sorgere solo interponendo gli edifici esistenti a quelli oggetto del vincolo;
7. sono inoltre consentiti 1000 mc. da destinarsi alla residenza del Titolare o del Direttore della Azienda o dell'eventuale custode; l'altezza massima consentita è di ml. 6,50. Questa quota di edificazione dovrà essere compresa nella superficie coperta di cui al precedente punto 3).

ZONE AGRICOLE "E3" – AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO

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

In questo sistema territoriale è ammessa la usuale coltivazione agricola-culturale secondo i cicli di lavorazione in essere, purché non producano sostanze che possono emanare odori molesti.

Nell'ambito di dette aree sono consentiti tutti gli interventi ammessi nelle zone "E1" e con gli stessi parametri di utilizzazione fondiaria, ma sono vietati tutti gli interventi preordinati all'insediamento di nuovi allevamenti di bestiame od all'ampliamento di quelli esistenti; sulle

attrezzature ed infrastrutture dedite agli allevamenti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di Manutenzione straordinaria e di Risanamento conservativo, senza possibilità d'incrementare il peso vivo del bestiame allevato e solo se introducono migliorie tecnologiche in grado di impedire l'insorgenza di problemi di natura igienico-sanitaria.

GENERALE “E1” – “E2” – “E3”

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

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

1. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;
2. la nuova costruzione o l'incremento di volumetria, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assentibili previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sotto utilizzati;
3. in caso di sopraelevazione, questa dovrà avvenire a filo dell'edificio esistente;
4. le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti consentiti dalla normativa delle specifiche zone di cui agli articoli precedenti, non sono soggette alle disposizioni dell'art. 60 della L.R. 12/2005, con l'esclusione dei casi di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico;
5. le trasformazioni d'uso compatibili sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge.

In ragione della eventuale complessità o rilevanza di un progetto relativo ad edifici esistenti il Comune può richiedere che il progetto venga definito con Permesso di Costruire Convenzionato o mediante Programma Integrato di Intervento che potrà allo stesso tempo ridefinire parametri, destinazioni d'uso compatibili, specifiche attività funzionali ed eventuali diverse modalità di intervento edilizio.

ART. 18 - ELIMINATO

ART. 19 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Classificazione

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

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

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

- b. Le caratteristiche geometriche sono:

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

2. Fasce di rispetto

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

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

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

- b. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

1. fuori dal centro abitato:
 - 20 m. per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle strade "vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del Codice Civile;
 - 10 m. per le strade vicinali di tipo F.

2. fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ed all'interno del centro abitato:
 - 10 m. per le strade di tipo D;
 - 5 m. per le strade di tipo E e F.Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.
- c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m. 7,50 costituito da due carreggiate di m. 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m. 1,50. La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e dagli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

ART. 20 - AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

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

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di rispetto stradale a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 19.
- b. Nelle fasce della rete ferroviaria le attività consentite sono:
 1. la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
 2. la realizzazione di pubblici impianti, cabine telefoniche ed elettriche;
 3. la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete.
- c. E' prevista salvo eventuali norme di legge più restrittive, una fascia di tutela del gasdotto, di m. 10,00 misurati dall'asse della condotta nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- d. Nelle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
 1. Nelle aree ricadenti nell'ambito della "zona di rispetto" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
 - Dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle culture

compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e dalla vulnerabilità delle risorse idriche;

- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- Gestione di rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2. La disciplina all'interno della zona di rispetto, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nel caso in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione precedentemente citati.

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

3. Le “zone di tutela assoluta”, sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

e. Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 11.

f. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è vietata l'edificazione con esclusione di:

1. interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento della percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia;
2. parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
3. attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazioni a standard;
4. chioschi e laboratori lapidei di servizio cimiteriale;

- 5. strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- 6. recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- g. Nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione è consentita solamente la costruzione di attrezzature adibite alla depurazione delle acque.
- h. Nelle fasce d'influenza a Rischio di Incidente Rilevante, rappresentate dalle fasce entro le quali potrebbero manifestarsi agenti inquinanti prodotti da anomalie nei processi di produzione della Azienda a Rischio di Incidente Rilevante, ovvero, da guasti alle infrastrutture di stoccaggio, non è prevista alcuna limitazione alla possibilità edificatoria delle aree interessate, nonché all'esercizio delle attività produttive ivi esercitabili, siano esse antropiche od agricole.

ART. 21 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

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

ART. 22 - EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA' DEL PIANO

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

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

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

Nelle Zone "B" – "C" – "D", gli edifici costruiti su lotti planivolumetricamente saturi, alla data di approvazione definitiva del P.G.T. (2008-2009) è acconsentito:

- a. un modesto ampliamento, concedibile una sola volta, pari al 20% della superficie lorda dell'edificio;
- b. eliminato
- c. al progetto dovrà essere allegata una planimetria, in scala adeguata, con indicato:
 - il lotto interessato dall'intervento e tutti quelli confinanti;
 - per ciascun lotto: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la distanza dai confini e l'altezza

degli edifici esistenti.

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

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

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

ART. 24 - IMMOBILI CONDONATI

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

ART. 25 – PREVALENZA DELLE NORME DEL PIANO DEI SERVIZI SU IMMOBILI ADIBITI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE SITUATE IN CENTRO STORICO

Per gli interventi sugli immobili adibiti ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale situate nel Centro storico, si applicano le disposizioni stabilite dall'articolo 12 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, in deroga alle norme stabilite dal precedente articolo 13 (zone "A").

ART. 26 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

L'adeguamento degli impianti di distribuzione dei carburanti e la realizzazione di nuovi impianti sono regolati dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e s.m. – *Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti*, dal Capo IV – *Vendita dei carburanti per uso di autotrazione* della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 _ *Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*, oltre che dalle presenti disposizioni comunali.

Gli impianti di cui al primo comma, possono essere realizzati nelle aree indicate con apposita campitura nel Piano delle Regole (Impianti carburanti), oltre che nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente articolo 19 – comma 2, qualunque sia la destinazione principale dell'area interessata da queste ultime, fatta eccezione per le Zone "A" – *Centro storico* - e per le aree a sensibilità paesistica alta [3], nelle quali detti impianti sono vietati.

Tali infrastrutture sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf = 0,20 mq/7mq,

Rc = 15% Sf,

Hmax = a 5,00 m , pari ad 1 piano,

- distanza dai confini di proprietà minimo m. 5,00,

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minimo m. 10,00.

Nelle aree di cui al comma 2, possono essere realizzati, contestualmente o successivamente, anche i seguenti servizi accessori:

- servizi di erogazione e controllo acqua,
- servizi di lubrificazione,
- officina leggera, elettrauto, gommista, con SIp inferiore a 100 mq,
- autolavaggio, nel rispetto dei limiti di inquinamento acustico e delle norme che regolano le acque di scarico,
- offerta di aree attrezzate per camper,
- servizi igienici di uso pubblico,
- vendita di accessori per auto,
- punto telefonico pubblico,
- esercizi di vicinato ed esercizi commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande anche da asporto, con annesse rivendite di quotidiani e periodici, rivendita di tabacchi ed altre attività simili,
- erogatori di elettricità per veicoli.