





---

## INDICE

<b>TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
CAPO I – OBIETTIVI E ATTI DEL PGT	4
Art.1 Obiettivi e finalità del PGT	4
Art.2 Atti costituenti il PGT	4
CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE	5
Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale	5
Art.4 Limitazioni alla edificazione	6
Art.5 Destinazioni d'uso	6
Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante	7
Art.7 Mutamento di destinazione d'uso	7
Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti	8
Art.9 Modelli di intervento edilizio	11
Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili	11
Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni	11
Art.12 Parcheggi pertinenziali	13
Art.13 Titolo edilizio convenzionato	14
Art.14 Interventi di compensazione ecologica preventiva	14
CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	15
Art.15 Finalità generali della pianificazione attuativa	15
Art.16 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi	16
Art.17 Contenuti degli strumenti attuativi	16
Art.18 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione	18
Art.19 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico	19
Art.20 Prescrizioni per la nuova edificazione	19
Art.21 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico	20
Art.22 Procedure di approvazione dei piani attuativi	20
CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	21
Art.23 Prevalenza delle disposizioni legislative	21
Art.24 Difformità tra gli atti del PGT	21
Art.25 Possibilità di deroga	21
Art.26 Rinvio ad altre disposizioni	21
Art.27 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali	22
Art.28 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale	22
<b>TITOLO II – NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>23</b>
CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	23
Art.1 Obiettivi del Documento di Piano	23
Art.2 Contenuti del Documento di Piano	23
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	24
Art.3 Previsioni generali di nuovo insediamento	24
Art.4 Standard di qualità aggiuntiva	24
CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	25
Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione “Nuvolato nord”	25
Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione “Nuvolato sud”	26
Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione “San Rocco”	27
Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione “Via Argine nord”	28
Art.9 C.R.5 – Ambito di trasformazione “Sabbioncello”	29
Art.10 C.R.6 – Ambito di trasformazione “Via Cortesa”	30
CAPO III – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	31
Art.11 C.P.7 - Ambito di trasformazione “Distributore Via Cantone”	31
Art.12 C.P.8 - Ambito di trasformazione “Campolongo 1”	32
Art.13 C.P.9 - Ambito di trasformazione “canale Dugale”	34
Art.14 C.P.10 - Ambito di trasformazione “Strada Cortesa”	35
Art.15 C.P.11 - Ambito di trasformazione “Campolongo 2”	36
CAPO V - VALIDITA' E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	38
Art.16 Validità del Documento di Piano	38
Art.17 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano	38
<b>TITOLO III – NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>39</b>
CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	39
Art.1 Valore normativo del piano dei servizi	39
Art.2 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi	39
CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	39

Art.3	Dotazioni minime di aree per servizi	39
Art.4	Conferimento delle aree per servizi	40
Art.5	Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali	40
<b>CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI</b>		
Art.6	Parametri e indici di edificabilità	41
Art.7	Prescrizioni per le aree scoperte	42
Art.8	Possibilità di deroga	42
<b>CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>		42
Art.9	Finalità dei progetti speciali	42
Art.10	Area per il tiro a volo	42
Art.11	Rete delle piste ciclabili	42
Art.12	Aree e immobili subordinati all'espropriazione	43
<b>CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE</b>		43
Art.13	Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche	43
<b>CAPO VI - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI</b>		43
Art.14	Validità ed effetti del Piano dei Servizi	43
Art.15	Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi	43
<b>TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE</b>		<b>44</b>
<b>CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>		44
Art.1	Oggetto del Piano delle Regole	44
Art.2	Obiettivi del Piano delle Regole	44
Art.3	Validità ed efficacia	44
<b>CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>		44
Art.4	Definizione	44
Art.5	Nuclei di antica formazione (centro storico)	44
Art.6	Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale	45
Art.7	Ambiti prevalentemente residenziali a media densità	46
Art.8	Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità	48
Art.9	Ambiti prevalentemente produttivi	49
Art.10	Ambiti prevalentemente terziari (commerciali – direzionali – ricettivi)	51
<b>CAPO III – AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI</b>		52
Art.11	Ambiti compresi in piani attuativi operanti	52
Art.12	Ambiti soggetti a Piani di Recupero	53
<b>CAPO IV – ZONE AGRICOLE</b>		54
Art.13	Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	54
Art.14	Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica	60
Art.15	Aree agricole di interazione	64
Art.16	Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura	65
<b>CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>		66
Art.17	Immobili vincolati	66
Art.18	Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale	66
Art.19	Ambiti destinati a verde privato	67
Art.20	Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico	68
Art.21	Fasce di protezione dei corsi d'acqua	70
Art.22	Siti di interesse archeologico	70
Art.23	Zone umide	70
Art.24	Filari e zone boscate	71
Art.25	Classi di sensibilità paesistica	71
Art.26	Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio	71
Art.27	Opere di recupero del paesaggio	72
<b>CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE</b>		73
Art.28	Strade vicinali	73
Art.29	Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto	73
Art.30	Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico	74
Art.31	Fascia di rispetto cimiteriale	75
Art.32	Fascia di rispetto dei depuratori	75
Art.33	Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica	75
Art.33	Zone per la distribuzione di carburanti	75
Art.34	Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione	76
Art.35	Fasce di rispetto degli elettrodotti	76
<b>ALLEGATO 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI</b>		<b>77</b>
Art.1	Finalità generali	78
Art.2	Controllo del consumo di suolo	78

---

Art.3	Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico	78
Art.4	Uso razionale delle materie prime	79
Art.5	Contenimento dei consumi di acqua potabile	79
Art.6	Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare	79
Art.7	Contenimento dei consumi energetici	80
Art.8	Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti	81
Art.9	Controllo dell'inquinamento acustico	81
Art.10	Controllo dell'inquinamento luminoso	82
Art.11	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza	82
Art.12	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza	83
Art.13	Gestione dei rifiuti	83
<b>ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI</b>		<b>84</b>
<b>ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA</b>		<b>87</b>
<b>ALLEGATO 4 – NORME TECNICHE GEOLOGICHE</b>		<b>96</b>

---

# TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO I – OBIETTIVI E ATTI DEL PGT

### Art.1 Obiettivi e finalità del PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di Quistello, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.
2. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale- urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

### Art.2 Atti costituenti il PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:  
Documento di Piano  
Piano dei Servizi  
Piano delle Regole
2. Gli elaborati illustrativi a corredo del Piano di Governo del Territorio sono:  
**RTI: Relazione tecnica illustrativa**

#### **A: Elaborati grafici di analisi,**

#### **ANT: ANALISI A LIVELLO TERRITORIALE (ELABORATI UGUALI PER I 6 COMUNI)**

ANT 01: sistema insediativo	scala 1:25.000
ANT 02: sistema infrastrutturale	scala 1:25.000
ANT 03: sistema paesaggistico-ambientale	scala 1:25.000
ANT 03 BIS rete ecologica regionale	scala 1:25.000
ANT 04: sistema agricolo	scala 1:25.000
ANT 05: degrado, rischio, compromissione	scala 1:25.000
ANT 06: quadro di insieme	scala 1:25.000
ANT 07: mosaico dei piani urbanistici	scala 1:25.000
ANT 08: vincoli sovralocali: sistema fisico-naturale	scala 1:25.000
ANT 09: vincoli sovralocali: sistema antropico-culturale	scala 1:25.000
ANT 10: sintesi della carta del paesaggio	scala 1:25.000
ANT 11: sistema insediativo diffuso	scala 1:25.000
ANT 12: Reticolo idrico e Uso storico del suolo	scala 1:25.000
ANT 13: Sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica	scala 1:25.000
ANT 14: Sintesi degli studi geologici: fattibilità e azioni di piano	scala 1:25.000
DPT: Sintesi dei Documenti di Piano	scala 1:25.000

#### **ANC: ANALISI A LIVELLO COMUNALE (ELABORATI DISTINTI PER OGNI COMUNE)**

ANC 01a: Istanze dei cittadini QUISTELLO Nord	scala 1:10.000
ANC 01b: Istanze dei cittadini QUISTELLO Sud	scala 1:10.000
ANC 02 : Stato di attuazione del PRG vigente	scala 1:10.000
ANC 03a: Evoluzione storica degli insediamenti – 1885	scala 1:25.000
ANC 03b: Evoluzione storica degli insediamenti - 1930	scala 1:25.000
ANC 03c: Evoluzione storica degli insediamenti - 1950	scala 1:25.000
ANC 03d: Evoluzione storica degli insediamenti - 1970	scala 1:25.000
ANC 04a: Carta condivisa del paesaggio QUISTELLO Nord	scala 1:10.000
ANC 04a: Carta condivisa del paesaggio QUISTELLO Sud	scala 1:10.000
ANC 05a: Rete commerciale esistente QUISTELLO Nord	scala 1:10.000
ANC 05b: Rete commerciale esistente QUISTELLO Sud	scala 1:10.000

3. Gli elaborati prescrittivi costituenti il Piano di Governo del Territorio sono:

---

## **NTA: Norme Tecniche di Attuazione**

### **P: Elaborati grafici di piano**

#### **PG: ELABORATI GENERALI**

PG 01a: Carta dei vincoli sovraordinati QUISTELLO Nord	scala 1:10.000
PG 01b: Carta dei vincoli sovraordinati QUISTELLO Sud	scala 1:10.000
PG 02a: Carta delle classi di fattibilità paesistica SBP Nord	scala 1:10.000
PG 02b: Carta delle classi di fattibilità paesistica SBP Sud	scala 1:10.000

#### **Studio geologico:**

Relazione sismica

Relazione geologica

Norme tecniche geologiche

G 01N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "geologia"	scala 1:10.000
G 01S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "geologia".....	scala 1:10.000
G 02N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "geomorfologia"	scala 1:10.000
G 02S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "geomorfologia"	scala 1:10.000
G 03N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "idrogeologia"	scala 1:10.000
G 03S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "idrogeologia"	scala 1:10.000
G 04N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "vincoli e opere di difesa"	scala 1:10.000
G 04S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "vincoli e opere di difesa"	scala 1:10.000
G 05N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "pericolosità sismica locale"	scala 1:10.000
G 05S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "pericolosità sismica locale"	scala 1:10.000
G 06N: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "sintesi"	scala 1:10.000
G 06S: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "sintesi"	scala 1:10.000
G 07a: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "fattibilità e azioni di piano"	scala 1:5.000
G 07b: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "fattibilità e azioni di piano"	scala 1:5.000
G 07c: Elaborati prescrittivi dello studio geologico: "fattibilità e azioni di piano"	scala 1:5.000

#### **DP: DOCUMENTO DI PIANO**

DP 01: Planimetria generale QUISTELLO Nord	scala 1:10.000
DP 02: Planimetria generale QUISTELLO Sud	scala 1:10.000

#### **PS: PIANO DEI SERVIZI**

PS 01: Censimento dei servizi comunali	scala 1:5.000
PS 02: Contabilità e progetto	scala 1:5.000

#### **PR: PIANO DELLE REGOLE**

PR 01: Centro	scala 1:5.000
PR 02: Territorio Nord	scala 1:5.000
PR 03: Territorio Sud	scala 1:5.000
PR 04: Estremo sud	scala 1:5.000
PR 05: Capoluogo centro	scala 1:2.000
PR 06: Capoluogo sud	scala 1:2.000
PR 07: Capoluogo est	scala 1:2.000
PR 08: San Rocco	scala 1:2.000
PR 09: Nuvolato e Santa Lucia	scala 1:2.000
PR 10: Zambone	scala 1:2.000

## **CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale**

Le norme del presente capitolo hanno contenuto generale e devono essere rispettate per tutti gli interventi di trasformazione da realizzare in attuazione sia delle previsioni del Documento di Piano sia delle indicazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

---

#### Art.4 Limitazioni alla edificazione

1. La edificazione, ove consentita, è definita dalla applicazione congiunta delle seguenti limitazioni:
  - o limitazioni in valore assoluto, quali altezza massima, distacco minimo dai confini dell'area di intervento;
  - o limitazioni riferite alla superficie dell'area di intervento, quali indice di fabbricazione, limite di concentrazione fondiaria, rapporto di copertura ecc;
  - o limitazioni riferite all'intorno dell'area di intervento, quali distacchi dai confini in rapporto all'altezza dei fabbricati, distanze derivanti da fasce di rispetto, altezze relative agli spazi pubblici e privati circostanti.
2. I valori massimi non superabili, relativi a ciascuna limitazione sono raggiungibili solo in quanto compatibili con le altre limitazioni.

#### Art.5 Destinazioni d'uso

1. Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle urbanizzazioni e della edificazione, il PGT definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza i diversi ambiti del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).
2. Non sono invece né individuate né definite le destinazioni accessorie, in quanto integranti la destinazione principale dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo dette funzioni sono destinate, senza nessuna autonomia né fisico- strutturale né edilizia né funzionale.
3. Le destinazioni complementare e accessoria assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:
  - o la destinazione occupi una porzione eccedente il terzo della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
  - o la struttura fisico edilizia occupata dalla destinazione abbia autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
  - o lo spazio, in cui è insediata la destinazione, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
  - o la relativa destinazione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.
4. A titolo esemplificativo, possono essere destinazioni complementari o accessorie con rilievo urbanistico: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa di una attività produttiva; l'ufficio o il deposito di una attività commerciale, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di un insediamento sportivo, alberghiero o di un centro congressi.
5. Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:
  - o **A: agricola** comprensiva di coltivazioni, allevamenti e attività agrituristiche
  - o **R: residenziale** comprensiva di residenze dedicate ad esempio a studenti e anziani
  - o **P: produttiva**, articolata in:
    - o **Pia: produttiva - industriale/artigianale**, di produzione di beni e servizi
    - o **Pas: di artigianato di servizio**, connotata, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali - SIp non eccedente i 250 m<sup>2</sup> - nonché tipologiche e di posizione
  - o **T: terziaria**, articolata in:
    - o **Td: terziario-direzionale**, di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili; **ricettivo** (in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia), destinazione che può



---

essere compresa anche nella residenza, qualora si tratti di insediamenti dedicati a categorie speciali.

- o **Tc: terziario-commerciale**, di commercio secondo la seguente classificazione delle tipologie distributive:
  - **Esercizio di Vicinato (EV)**: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>;
  - **Media Struttura di Vendita (MSV)**: un esercizio avente superficie di vendita compresa tra i 251 m<sup>2</sup> e i 1.500 m<sup>2</sup>;
  - **Grande struttura di vendita (GSV)**: un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 1.500 m<sup>2</sup>.
  - **Centro Commerciale (C.C.)**: una Media o Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un unico complesso con 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;

## **Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante**

1. Sugli edifici esistenti aventi destinazione d'uso contrastante con quelle consentite dal PGT, oltre che interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico, potranno essere attuati solo interventi finalizzati alla eliminazione o alla significativa riduzione dei motivi di incompatibilità o di contrasto.

## **Art.7 Mutamento di destinazione d'uso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nel rispetto degli strumenti attuativi o del Piano delle Regole; qualora la nuova destinazione rientri tra le destinazioni d'uso non esplicitamente vietate e comporti aumento del fabbisogno di standard, può essere assentito solo previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune o asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare – a propria cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto - le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni.

2. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione stessa o, solo in mancanza di detti titoli, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, delle risultanze di atti privati con data certa.

### **7.1 Mutamenti della destinazione d'uso senza opere**

1. Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza opere edilizie, si intende la semplice variazione d'uso dell'immobile stesso senza necessità di alcuna opera edilizia, (ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria), che alteri l'integrità fisica dello stato di fatto in cui si trova.

2. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle norme, che non comportano l'esecuzione di opere edilizie, quando riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SLP superiore a mq. 150, sono soggetti a preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e alla variazione delle planimetrie catastali ai sensi di legge, che dovranno essere inoltrate, con il timbro di protocollo dell'U.T.E. competente, all'Amministrazione Comunale.

3. Per quelli che riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SLP inferiore o uguale a mq. 150, non è richiesta la preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale. Resta necessario provvedere alla variazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare variata e alla loro consegna con il timbro di protocollo dell'U.T.E. competente, all'Amministrazione Comunale.

4. Le richieste di variazione di destinazione d'uso degli immobili in commerciale, dovranno seguire le disposizioni previste dalla L.R. n°6 de l 2/02/2010 e s.m.i..

---

5. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso senza opere edilizie inferiori a 150 mq di Slp sono da considerarsi a titolo gratuito; tale agevolazione non si applica nel caso in cui sia richiesto il cambio di destinazione d'uso nel corso dei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori dell'immobile interessato, nel qual caso dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi dell'art 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

6. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso senza opere edilizie superiori a 150 mq. di Slp sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 44 comma 12 della L.R. 12/2005; nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso venisse richiesto prima di dieci anni dall'ultimazione dei lavori dell'immobile interessato dovrà essere inoltre versato il contributo di costruzione ai sensi dell'art 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **7.2 Mutamenti di destinazioni d'uso con opere**

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per tutte le opere.

2. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da calcolare in base alle normative, compensando caso per caso e sempre tenendo conto delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di riferimento.

3. In questi casi il maggior fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovrà essere soddisfatto reperendole all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi e situata in un raggio non superiore a 150 mt.. In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può convenire di accettare la monetizzazione attraverso la corresponsione di una somma in denaro o alla realizzazione di opere di importo commisurato al valore economico dell'area per urbanizzazione secondaria che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire.

4. In particolare il ricorso alla monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, anche in misura pari al totale della dotazione mancante, è ammesso solo per gli edifici esistenti.

5. Risulta ammissibile il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie, anche in ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando gli standard, qualora questi non siano già stati soddisfatti dalla destinazione d'uso principale.

6. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 29/10/1999 n° 490, così come modificato dal D.Lgs. n° 42/2004, per quanto attiene e la limitazione delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad insediare un uso complementare all'attività principale; mentre è modificazione urbanistica la trasformazione di un uso complementare in principale o accessorio.

8. Se l'uso conferito all'area o all'immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito di riferimento e non è in esso vietato, ogni modifica d'uso è ammissibile. Nel caso contrario è da ritenersi inammissibile.

9. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso con opere, sia superiori che inferiori ai 150 mq di Slp, comportano oltre al reperimento delle aree per servizi la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; nel caso in cui il cambio di destinazione venisse richiesto prima dei 10 anni dall'ultimazione dei lavori dell'immobile interessato, dovrà essere versato anche il contributo di costruzione.

## **Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

---

**St – Superficie territoriale:** esprime in m<sup>2</sup> (o ettari) la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque devono essere considerate ai fini della trasformazione urbanistica. Essa comprende tutte le aree fondiariae, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le zone sottoposte a vincoli particolari, rientranti all'interno del perimetro del comparto oggetto della trasformazione.

**Sf - superficie fondiaria:** esprime in m<sup>2</sup> la superficie dell'area effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente maggiorata della superficie delle aree alle quali, pur non risultando esse stesse fisicamente occupabili dalle costruzioni, è comunque attribuibile e computabile un indice fondiario

**Slp - Superficie lorda di pavimento:** (espressa in m<sup>2</sup>) rappresenta la sommatoria delle superfici lorde abitabili (o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone) di ciascun piano, sia fuori che entro terra, tenuto conto delle deroghe derivanti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di risparmio energetico. Si considerano nel computo della Slp anche le superfici di locali posti in interrato e in soppalco, nonché delle altre superfici coperte, la cui destinazione d'uso comporti la permanenza anche temporanea di persone, nonché le superfici dei sottotetti recuperati per fini abitativi limitatamente alla parte avente le altezze richieste dalla Legge regionale n.12/2005, tenuto conto delle successive precisazioni.

Sono scorporate ed escluse dal computo :

A) Relativamente ai fabbricati residenziali e terziario direzionali:

- o la superficie lorda delle cantine (con altezza non superiore a m. 2,40) e dei sottotetti (purché aventi altezza media non superiore a m. 2,00) accatastati come accessori pertinenti a singole unità immobiliari o come parti comuni
- o i portici aperti almeno su due lati, le tettoie e i pergolati
- o le superfici di balconi e terrazze purché aperti su almeno due lati, oltre a terrazzi a pozzo e/o logge senza copertura
- o le superfici delle autorimesse con i relativi spazi di manovra ed accesso, purché l'altezza netta interna non sia superiore a m 2,40 ed entro il limite previsto dalla legge 122/89 e s.m.i. (1 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>3</sup>).

B) Relativamente ai fabbricati destinati ad attività industriali ed artigianali:

- o le superfici adibite ai servizi tecnologici (locali macchine per ascensori ed elevatori, locali centrale termica e di condizionamento, locali pompe per il sollevamento dei liquidi di scarico, locali autoclave, locali contenenti quadri elettrici o destinati alla trasformazione dell'energia elettrica, ecc.);
- o le superfici di base dei "volumi tecnici", intendendo per tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i volumi tecnici di sommità e i sottotetti non abitabili, ecc., ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

**Sc - superficie coperta:** (espressa in m<sup>2</sup>) è la superficie compresa all'interno della proiezione sul piano orizzontale di terra del massimo perimetro di ingombro degli edifici emergenti dal terreno, salvo deroghe derivanti dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, compresi corpi sporgenti, porticati e simili, esclusi balconi aperti, cornici di gronda, pensiline e simili fino a una sporgenza massima di m 1,50.

**V - volume:** (espresso in m<sup>3</sup>) è determinato - tenuto conto delle deroghe derivanti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di risparmio energetico - dalla somma dei volumi lordi dei singoli piani o livelli o porzioni di questi calcolato come prodotto delle singole superfici lorde di ciascun piano moltiplicate per le rispettive altezze misurate in verticale dall'intradosso del solaio sovrastante all'intradosso del solaio sottostante, e, per i locali e gli spazi posti ai piani o livelli inferiori (sia che si presentino interrati, seminterrati o rialzati), dall'intradosso del solaio sovrastante alla quota di pavimento sottostante.

Sono esclusi dal conteggio i volumi tecnici, compresi i vani ascensore, fino a un massimo del 2% del volume totale ammesso sull'area, intendendosi per volumi tecnici i

---

volumi non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso delle parti di impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno della parte abitativa dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

**H - altezza massima degli edifici:** esprime in ml l'altezza massima costruibile, misurata dalla quota "zero di riferimento" che di norma è quella del marciapiede pubblico o dello spazio stradale più prossimo (in caso di terreni in pendenza e di dislivelli nei marciapiedi, è costituita dalla media delle quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto), e l'intradosso del solaio di copertura misurato alla sporgenza della cornice di gronda.

Nel caso in cui l'ultimo piano sia mansardato e/o con sottotetto, ed abbia tutti i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurate al lordo delle strutture portanti.

Ove eventualmente l'altezza venga espressa come numero massimo dei piani realizzabili fuori terra, nel conteggio si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre ml 0,80 e il piano sottotetto.

**It - indice di fabbricabilità (o densità) territoriale:** esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ).

**If - indice di fabbricabilità (o densità) fondiaria:** esprime in  $m^3$  il massimo volume utile costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria ( $m^3/m^2$ ); in caso di strumenti attuativi l'indice di fabbricabilità fondiaria complessivo è comunque subordinato al rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), qualora espresso dalle presenti norme.

**Ut - indice di utilizzazione territoriale:** esprime in  $m^2$  la Slp massima costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale ( $m^2/m^2$ ).

**Uf - indice di utilizzazione fondiaria:** esprime in  $m^2$  la Slp massima costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria ( $m^2/m^2$ ); in caso di strumenti attuativi l'indice di utilizzazione fondiaria complessivo è comunque subordinato al rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale qualora espresso dalle presenti norme.

**Rc - rapporto di copertura:** esprime in percentuale (%), in numero puro o frazione ( $m^2/m^2$ ), il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

**Sp - superficie permeabile:** si considera permeabile la superficie naturale del suolo quando le acque superficiali sono in grado di filtrare naturalmente nel terreno ai fini del ravvenamento delle falde acquifere, comprendendo nel computo anche gli spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con griglie salvaprato e con altri materiali drenanti certificati dai produttori. Si considera convenzionalmente permeabile anche il terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate, quando lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde e abbia uno spessore non inferiore a 30 cm.

**Simp - superficie impermeabile:** si considera impermeabile la superficie del suolo quando le acque superficiali non possono filtrare naturalmente nel terreno ai fini del ravvenamento delle falde acquifere; nella superficie impermeabile devono essere comprese:

- le superfici coperte dei fabbricati, escluse le coperture realizzate con la tecnica del "tetto verde" e quelle che prevedono adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche all'interno dei lotti di pertinenza, in modo da garantire la restituzione in falda;
- tutte le aree a qualsiasi titolo pavimentate con materiali e/o tecniche che rendono la pavimentazione impermeabile;
- le superfici di strade, piazze, marciapiedi, piazzole, pensiline, ecc.: con esclusione dei percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria con materiali filtranti;
- i parcheggi pubblici e privati, ad eccezione degli spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con griglie salvaprato e alberati in ragione di almeno un albero di alto fusto ogni 4 spazi
- e più in generale tutte le aree che non possano essere considerate permeabili.

**Rp - rapporto di impermeabilizzazione:** esprime in % il rapporto tra la superficie permeabile, calcolata come indicato al punto precedente, e la parte di lotto edificabile

---

comunque non occupata dalle costruzioni; ai fini del calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, viene calcolata al 50% la superficie del terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate; tale rapporto si applica anche per le zone pavimentate con pavimentazioni permeabili analoghe a quelle realizzate con elementi autobloccanti.

**Aree libere o liberate:** aree prive di edificazione, o risultanti tali a seguito di demolizione di fabbricati esistenti.

## **Art.9 Modelli di intervento edilizio**

1. Nel PGT e nella presente normativa, a meno di specifiche indicazioni di maggior dettaglio, vengono assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27.1. della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti eccedenti il 20% della volumetria esistente sono considerati nuova costruzione.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prevista una riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione pari alla percentuale di riduzione del fabbisogno globale di energia primaria dell'edificio (Peg) calcolata rispetto al valore limite stabilito dalla Regione Lombardia, da certificarsi a cura del Certificatore Energetico incaricato.

## **Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili**

1. L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria ammessi dalle presenti norme su un determinato lotto esaurisce le possibilità di successive richieste di ampliamento o nuova costruzione, tranne che nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo alla data di adozione del presente PGT.

2. Nel caso in cui l'area su cui insistono costruzioni venisse frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e parametri previsti dal PGT deve essere comunque estesa all'intero ambito in cui questi ricadono, comprendendo nel calcolo le superfici e i volumi delle costruzioni che vengono conservate oltre a quelle da edificare ex novo; in caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico –edilizi.

## **Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni**

### **11.1 Disposizioni generali**

1. Salvo diverse particolari disposizioni contenute in specifici regolamenti o in leggi vigenti regionali o statali, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono da applicarsi e ritenersi vincolanti i limiti di distanza di cui ai paragrafi successivi; tali limiti non sono vincolanti per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti per i quali è generalmente ammissibile il mantenimento delle distanze originali. Le distanze tra fabbricati vanno calcolate nel seguente modo:

- per edifici con prospetti che si affrontano con andamento parallelo la distanza viene misurata sulla linea perpendicolare ai due profili;
- per edifici con prospetti che si affrontano con andamento obliquo, la distanza è quella minima tra i due fabbricati.

2. Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze sporti e balconi aperti su tre lati, fino a un massimo di sporgenza di m 1,50, pensiline, gronde e manufatti di copertura.

### **11.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà**

#### **11.2.1 Edificazione a confine**

1. E' ammesso realizzare la costruzione a confine:

- 
- nelle zone caratterizzate da costruzioni a cortina continua, ove è già presente la edificazione a confine;
  - ove previsto da strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.
2. E' pure consentita la riduzione della distanza e la costruzione a confine, fatto salvo il rispetto della normativa igienico sanitaria, edilizia e urbanistica e di tutte le norme vigenti:
- quando fra i privati confinanti sia stipulata una convenzione, da registrarsi all'Ufficio del Registro e trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, nella quale sia prevista la sagoma da porre in aderenza, nel rispetto di tutte le norme vigenti;
  - quando preesistono pareti costruite a confine; in questo caso potranno essere costruiti edifici in aderenza per sagome non eccedenti quelle preesistenti.
3. In ogni caso è esclusa la edificazione sul confine con lotti di proprietà pubblica o con strade, piste ciclabili e ciclopedonali, salvo quanto previsto al successivo punto 11.2.3 comma 2.

### **11.2.2 Frontespizi nudi**

Le fronti elevate totalmente o parzialmente a confine, quando non vi sia previsione di costruzione in aderenza entro un anno da parte del confinante, dovranno essere architettonicamente definite alla stregua delle altre fronti dell'edificio.

### **11.2.3 Fabbricati non a confine**

1. Per i fabbricati non posti sul confine, il distacco minimo assoluto dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00 e comunque, in caso di edifici di altezza superiore a m 10,00, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine.
2. La presente disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, (previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà pubbliche e private prospicienti):
- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...);
  - b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
  - c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...) di uso pubblico;
  - d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza e del codice civile, anche in aderenza ai confini, salvo i casi di strade o spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo; in questo caso lo scavo dovrà avere una larghezza minima di 1,50 ml ovvero pari alla profondità dello scavo se maggiore di 1,50 ml.
3. Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione, previa comunicazione al Comune, di modesti elementi di arredo quali: barbecue, pergolati, gazebo, cassette in legno; in particolare per le cassette in legno, che ove possibile dovranno essere collocate sul versante opposto al fronte principale dell'edificio residenziale, dovranno essere rispettati i seguenti parametri: SIp non superiore a m<sup>2</sup> 9,00; H max: m 2,20; distanza minima dalle strade: m 3,00. Tali elementi non vengono computati ai fini del calcolo delle distanze dalle costruzioni di cui al successivo art. 11.3.

### **11.3 Distanze fra le costruzioni**

1. Per parete finestrata si intende una facciata esterna dotata di bucatore trasparenti poste ad altezza tale da consentire la visione dagli ambienti interni verso l'esterno.
2. Per tutti i nuovi edifici è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza fino a m 10,00; nel caso di altezze superiori, la distanza minima tra le pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata.
3. La disposizione di cui al comma 2 si applica anche nel caso di un unico corpo di fabbrica avente una pluralità di appartamenti, il cui sviluppo planimetrico preveda il fronteggiarsi di pareti finestrate; restano peraltro escluse le pareti finestrate della stessa unità immobiliare

---

ove deve essere rispettata una distanza non inferiore all'altezza della più alta delle pareti stesse.

4. Non sono soggette a questi limiti parti di complessi unitari di fabbricati per i quali, tra pareti non finestrate, la distanza minima è ridotta a m 3,00.

5. Negli ambiti interessati da strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti, o di progetti di opere pubbliche, tra pareti non finestrate sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; tale deroga non si applica nei confronti di fabbricati limitrofi esistenti esterni all'ambito considerato.

6. Le norme sulle distanze non si applicano nel caso di allineamenti preesistenti consolidati, quali ad esempio:

- o centri storici;
- o fabbricati tra i quali sia interposta una strada di pubblico transito;
- o nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- o sopraelevazioni sino a ml 2,20 per edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fatto salvo il rispetto delle distanze stabilite dal codice civile.

#### **11.4 Distanze dei fabbricati dalle strade**

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, salvo diverse prescrizioni relative a zone specifiche dell'abitato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal confine degli spazi d'uso pubblico sono le seguenti:

m 5,00, per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;

m 7,50, per strade di larghezza superiore a m 7,00.

2. All'esterno del TUC valgono le norme del Nuovo Codice della Strada.

3. Le norme sulle distanze dalle strade non si applicano:

- o nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- o negli ambiti interessati da strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti o da progetti di opere pubbliche.

4. La distanza dei fabbricati deve essere calcolata a partire dal limite esterno della proprietà pubblica o ad uso pubblico, comprendendo anche le zone non soggette a transito veicolare.

5. Per gli edifici esistenti ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale si applicano i seguenti disposizioni:

- o Gli ampliamenti delle costruzioni esistenti (costituenti aumento del volume esistente), ove ammessi dalle specifiche norme di zona, sono consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale, anche con rimodulazione dei volumi dei fabbricati esistenti.
- o In caso di ricostruzione fedele dei fabbricati esistenti a seguito di integrale demolizione le distanze minime da rispettare sono quelle del fabbricato preesistente o della sua porzione più vicina al confine stradale.

6. Non sono soggette alle norme sulle distanze dalle strade le cabine elettriche, telefoniche, del gas, dell'acquedotto e le altre costruzioni ad esse assimilabili.

#### **Art.12 Parcheggi pertinenziali**

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ad eccezione degli immobili ricadenti all'interno degli ambiti di centro storico e degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, devono essere reperiti, all'interno dell'area di competenza i parcheggi previsti dalla normativa vigente in ragione di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>32</sup>. A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio privato pertinenziale, nella misura così stabilita:

- 
- a) nelle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti superiori a 240 m<sup>3</sup>, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>3</sup> di costruzione, con un minimo di un 'autorimessa di m<sup>2</sup> 18,00, a condizione che la struttura pertinenziale sia architettonicamente e stilisticamente accorpata ed in armonia con l'intervento stesso, in modo particolare per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali del corpo principale;
  - b) nelle ristrutturazioni di edifici e negli ampliamenti uguali o inferiori a 240 m<sup>3</sup>, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi ai sensi della Legge n.122/1989
2. A servizio di tutti gli altri edifici devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio privato pertinenziale, nella misura di 1 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>3</sup> di costruzione
  3. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medie e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze.
  4. Gli spazi di sosta possono essere realizzati sia all'interno che all'esterno dei fabbricati, ivi compreso il sottosuolo e le coperture degli stessi. Ove indispensabili, e limitatamente agli interventi di tipo conservativo e restituivo, tali superfici possono essere ricavate anche all'esterno dell'insediamento proposto, a condizione che si provveda ad asservire l'area relativa alla stregua dell'area di pertinenza, fatta salva la disciplina urbanistica dell'ambito asservito.
  5. A seguito della realizzazione di autorimesse pertinenziali deve essere fornito il relativo vincolo di pertinenza, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art.13 Titolo edilizio convenzionato**

1. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo corredato da impegni assunti dal soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):
  - o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - o cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato, ovvero monetizzazione sostitutiva;
  - o cessione di aree e/o realizzazione e/o cessione di alloggi da destinare alla edilizia sociale;
  - o osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - o osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento
  - o realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ecologica e/o ambientale.
2. I contenuti dell'atto di impegnativa devono in ogni caso essere completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti, pertanto gli atti, siano essi atti unilaterali d'obbligo, ovvero, convenzioni, dovranno obbligatoriamente essere registrati e trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art.14 Interventi di compensazione ecologica preventiva**

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento.
2. La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata, con riferimento anche ai disposti dell'allegato D5 del PTCP "Criteri di mitigazione e compensazione ambientale". Sono assimilati alle opere di compensazione ecologica preventiva gli interventi di miglioramento della regimazione idraulica dei canali di bonifica, quali ad esempio vasche di laminazione, da concordare con i competenti Consorzi di bonifica.



---

3. Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 150, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali. Si può considerare equivalente all'area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq di superficie. A mente del D.Lgs 42/2004 le aree verdi o fasce boscate qui richiamate, aventi le caratteristiche di cui all'art.2 del D.Lgs 227/2001 sono sottoposte a vincolo paesaggistico forestale

4. Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate, appositamente individuate negli elaborati grafici del Documento di Piano, e sulle aree che il PGT individua come non soggette a trasformazione urbanistica e come fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle infrastrutture. Possono essere anche considerate:

- o altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione e il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) o altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard
- o aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione comunale
- o aree demaniali poste in fregio ai canali di bonifica, previo accordo con gli enti gestori.

5. Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica preventiva devono essere dimensionate e localizzate in apposito elaborato di piano a firma di tecnico a ciò abilitato: gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati. La quantificazione delle aree stesse è calcolata applicando i seguenti parametri:

- o per interventi di recupero all'interno del tessuto urbano consolidato, come individuato dal Piano delle Regole: aree di compensazione pari al 10 % della superficie impermeabile realizzata nell'intervento
- o per interventi in ambiti di trasformazione residenziale: aree di compensazione pari al 50 % della superficie impermeabile realizzata nell'intervento;
- o per interventi in ambiti di trasformazione produttiva, terziaria commerciale/direzionale: aree di compensazione pari al 30 % della superficie impermeabile realizzata nell'intervento.

6. La realizzazione delle aree di compensazione ecologica preventiva è disciplinata in convenzione, e deve prevedere anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 7 anni.

7. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni dell'art.43 – comma 2 bis della L.R. n.12/2005, e vanno calcolati a conguaglio degli oneri ivi previsti.

## **CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

### **Art.15 Finalità generali della pianificazione attuativa**

1. La finalità generale della pianificazione attuativa è quella di specificare e dettagliare le previsioni di livello generale e programmatico del PGT per garantirne il rispetto e la applicazione coerente nei successivi interventi di urbanizzazione, edificazione e compensazione ambientale.

2. Gli strumenti attuativi richiedono pertanto la predisposizione di un progetto urbanistico complessivo e/o la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature d'uso pubblico, i quali andranno predisposti e approvati preliminarmente rispetto al singolo intervento edilizio.

3. Gli strumenti attuativi devono:

- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
- disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti;

- 
- prevedere modalità di attuazione conformi con quanto stabilito nella convenzione.
4. La predisposizione degli strumenti attuativi è
    - a) obbligatoria per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per gli ambiti specificamente individuati nel Piano di Servizi e nel Piano delle Regole; ove previsto dalle norme, può essere sostituita da permesso di costruire convenzionato;
    - b) è ammessa anche in altri ambiti, ove richiesta o proposta dall'operatore.
  5. Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico come indicato nei successivi articoli. La procedura di valutazione ambientale è in ogni caso richiesta ove il piano attuativo costituisca variante al PGT.

#### **Art.16 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi**

1. Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT.
2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
3. Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **Art.17 Contenuti degli strumenti attuativi**

1. Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:
  - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
  - le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità alle leggi vigenti e secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi vigenti;
  - le aree destinate all'edificazione privata;
  - le eventuali aree da destinare a interventi di compensazione e mitigazione ecologica e/o ambientale
2. In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi.
3. Al fine di garantire un assetto ordinato dei nuovi insediamenti gli strumenti attuativi devono fornire indicazioni vincolanti circa:
  - il collegamento della rete viaria di nuova realizzazione con la viabilità esistente di tipo veicolare e ciclopedonale
  - le modalità e localizzazione degli allacciamenti delle nuove reti tecnologiche alle reti circostanti
  - le possibilità di raccordo con i punti di interscambio della rete dei trasporti pubblici;
  - l'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni
  - le destinazioni d'uso previste;
  - la localizzazione degli spazi pubblici e le sistemazioni generali eventualmente previste negli elaborati di PGT.
4. Per ogni strumento attuativo, a seconda che interessi aree libere o già edificate, dovrà essere prodotta la documentazione minima di seguito elencata.
  - A) Piani attuativi in aree libere**
    - I. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico

---

generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;

- II. Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- III. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- IV. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- V. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- VI. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; ivi compresi gli interventi di compensazione ecologica preventiva, ove richiesti
- VII. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica preventiva, ove richiesti; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

#### **B) Piani attuativi in aree edificate**

- I. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
  - II. Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
  - III. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
  - IV. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
  - V. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
  - VI. Progetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
  - VII. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
  - VIII. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; ; ivi compresi gli interventi di compensazione ecologica preventiva, ove richiesti
  - IX. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica preventiva, ove richiesti; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
5. Dovrà inoltre essere prodotta una valutazione di compatibilità paesistica, che individui, secondo quanto previsto dal PTPR:

- 
- la definizione della sensibilità paesistica dell'ambito di riferimento;
  - l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
  - la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
  - il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto, ivi compresi gli interventi relativi alla compensazione ecologica preventiva.

### **Art.18 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione**

1. Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere organizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare, l'accessibilità per i mezzi necessari in caso di emergenza; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile.
2. Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto servizi impiantistici.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
4. Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, collocati in modo da non intralciare la circolazione dei mezzi veicolari e da facilitare la pulizia dell'intorno e la raccolta degli stessi rifiuti.
5. Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale.
7. I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per le linee telefoniche ed altri impianti e alberature la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20.
8. I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona e in linea generale è vietato l'uso di materiali bituminosi o del battuto di cemento.
9. La viabilità principale interna agli ambiti sottoposti a strumento attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali.
10. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.
11. Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombature a servizio delle reti di fognatura separate per acque nere ed acque bianche devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
12. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori; in particolare la rete fognaria dovrà essere di tipo separato.
13. Nei casi in cui si verifica la vicinanza di ambiti di trasformazione a destinazioni differenti, e in particolare fra ambiti destinati a residenza e ambiti destinati a attività artigianali, produttive e commerciali, il piano attuativo deve prevedere aree di mitigazione poste a "cuscinetto" fra le varie zone urbanistiche, attrezzate con alberature di diverse tipologie (basso, medio ed alto fusto) autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Nell'eventualità, tali opere a verde varranno nel computo delle opere di compensazione ecologica preventiva previste dal precedente art.14.

---

## **Art.19 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico**

1. Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
2. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con preferenza per materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento.
3. In generale, e comunque per le aree scoperte destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie superiore a 300 m<sup>2</sup> dovrà essere prevista opportuna piantumazione con specie autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

## **Art.20 Prescrizioni per la nuova edificazione**

1. L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con plastici o simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, rispettare gli elementi sedimentati nella memoria urbana, contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.
2. Lo strumento attuativo deve pertanto contenere il progetto completo e vincolante dell'assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:
  - l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; di allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; di altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); di distanze (minime o massime) fra edifici; avendo cura di localizzare gli edifici in funzione del contesto esistente; di norma rispetto ai lotti contigui all'ambito oggetto del piano attuativo, non è ammissibile prevedere edifici che si differenzino per oltre un piano fuori terra; non è altresì ammesso il recupero dei sottotetti così come disciplinato dall'attuale normativa regionale in materia (l.r. 12/2005 titolo IV Capo I)
  - le tipologie edilizie di riferimento;
  - le destinazioni d'uso almeno per il piano terreno;
  - ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.
3. Lo strumento attuativo deve definire le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:
  - le aree da considerare permeabili e le aree da considerare impermeabili, e le eventuali opere/interventi di compensazione ecologica preventiva
  - la localizzazione di dette aree in relazione alla edificazione;
  - la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);
  - le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare "filtranti";
  - gli accessi sulla strada pubblica con evidenziazione di eventuali percorsi ricadenti su strade o fondi privati, precisando:
  - se si è in possesso dei requisiti di legge per poter transitare su strade private o fondi privati o se si è in possesso delle necessarie autorizzazioni ovvero convenzioni con i relativi proprietari;
  - quali sono i servizi esistenti sulle strade private o sui fondi privati interessati;
  - quali opere innovative o di adeguamento si rendono necessarie al fine di soddisfare i fabbisogni della nuova edificazione.
4. Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:
  - evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);

- 
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici nella progettazione degli impianti tecnologici e degli edifici e delle risorse non rinnovabili; parcheggi filtranti alberati);
  - adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali");
  - prevedere le opere di compensazione ecologica preventiva in grado di controbilanciare il consumo di suolo derivante dall'attuazione del piano attuativo.
5. Sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti di cui sopra.

### **Art.21 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico**

1. In ogni strumento attuativo, ad eccezione dei piani per i quali la dotazione teorica di standard sia inferiore ai 500 m<sup>2</sup> (nel qual caso è ammessa la monetizzazione totale), devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.
2. La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.
3. Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati. Le destinazioni pubbliche vere e proprie devono essere integrate – ove possibile - con destinazioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e ricchi di relazioni.
4. La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.
5. Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde:
  - recuperando "segni" e sistemazioni derivanti dall'assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi;
  - costruendo un "sistema del verde" interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di "corridoi verdi";
  - evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
  - integrando gli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le destinazioni commerciali.

### **Art.22 Procedure di approvazione dei piani attuativi**

1. Gli strumenti attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Ai sensi dell'art 14.4 bis della legge regionale vigente, i piani attuativi e loro varianti conformi al PGT sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale per gli ambiti:
  - a) destinati alla realizzazione di opere o attrezzature di interesse pubblico
  - b) di dimensione contenuta (max 5.000 mq di superficie territoriale e/o 5.000 mc di edificazione)

---

3. La procedura prevista all'art.14.5. della legge regionale vigente, relativa ai piani attuativi in variante al PGT, viene normalmente applicata ove le varianti proposte non risultino sostanziali e quindi (in termini esemplificativi e non esaustivi) ove la variante stessa:

- a) non richieda nuovi ambiti di trasformazione
- b) preveda ampliamenti inferiori al 10% della nuova offerta insediativa complessiva del PGT, o inferiori al 30% della capacità insediativa prevista per il singolo ambito oggetto della variante
- c) non comporti modifiche sostanziali delle destinazioni funzionali ammesse, intendendosi per sostanziale la introduzione di nuove funzioni non previste o l'incremento/riduzione superiore al 30% delle funzioni ammesse
- d) riduca in misura non superiore al 30% la quantità di standard non monetizzabili già prefissata per il piano attuativo
- e) non escluda gli interventi di mitigazione/compensazione ambientale e/o gli altri "standard di qualità" eventualmente previsti per il piano attuativo.

4. Ove al contrario le varianti proposte rivestano importanza sostanziale l'Amministrazione Comunale procede per via ordinaria, attivando la procedura di variante agli atti di PGT e dandone motivata notizia all'operatore

## **CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

### **Art.23 Prevalenza delle disposizioni legislative**

In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali e regionali.

### **Art.24 Difformità tra gli atti del PGT**

1. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

2. In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute negli elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, anche nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, prevalgono:

- a) le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relativamente all'indicazione della destinazione d'uso delle aree, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- b) le previsioni del Piano delle Regole riportate negli elaborati a scala di maggior dettaglio, con riferimento all'esatta perimetrazione delle aree, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

### **Art.25 Possibilità di deroga**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. In particolare, in base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/2005 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla osta regionale.

2. La deroga può essere altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. n.6/89.

### **Art.26 Rinvio ad altre disposizioni**

1. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.

---

2. Le eventuali prescrizioni individuate come vincolanti a seguito dei processi di VAS e di VIC sono integranti e prevalenti rispetto alle presenti norme.

### **Art.27 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali**

A decorrere dall'entrata in vigore del PGT sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con il piano stesso.

### **Art.28 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale**

1. Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:
  - o le grandi infrastrutture di cui al PTR
  - o le tutele paesaggistiche di cui al PTPR
  - o gli ambiti agricoli strategici indicati dal PTCP, nonché le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovralocale contenute nel PTCP stesso.
2. In particolare, ai sensi dell'art.2.4 degli IN del PTCP della Provincia di Mantova, le disposizioni che assumono efficacia prescrittiva e prevalente sono:
  - a) per il sistema paesaggistico e ambientale: gli articoli 16, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 29, 30;
  - b) per il sistema rischio, degrado e compromissione paesaggistica: gli articoli 49, 50, 51, 53;
  - c) per il sistema mobilità e trasporti: gli articoli da 56 a 61 e 65.1.;
  - d) per il sistema agricolo e rurale: gli articoli 67 e 68.
3. Reciprocamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.15.2 lett. g della L.R.12/2005, il Documento di Piano individua come elementi di "portata sovracomunale":
  - o i progetti di nuove infrastrutture viabilistiche e le relative fasce di rispetto
  - o i Parchi di interesse sovralocale
  - o le ZPS
  - o gli eventuali ambiti produttivi di livello sovracomunale.



---

## **TITOLO II – NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO**

### **CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **Art.1 Obiettivi del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano, secondo quanto indicato dall'art.8 della Legge regionale n.12/2005, definisce le strategie, le azioni ed i progetti di trasformazione del territorio, sintetizzabili nei seguenti punti:

- a) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico e ambientale
- b) Salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola specializzata, riconoscendone il valore economico, ambientale e di presidio del territorio e disciplinando le trasformazioni della trama minore della campagna (reticolo stradale, reticolo idrico, piante e filari, recinzioni ed edificazione diffusa).
- c) Contenimento dei consumi di suolo evitando proliferazioni e nuovi ambiti slegati dal tessuto urbano esistente, disciplinando il del recupero della edificazione esistente e individuando gli ambiti da destinare alle compensazioni ecologiche.
- d) Individuazione degli ambiti di trasformazione in coerenza con la situazione esistente sul territorio, in continuità con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto degli indirizzi generali e di dimensionamento stabiliti dal PTCP.
- e) Riqualificazione e recupero dei centri storici.
- f) Integrazione e razionalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, migliorandone l'accessibilità e i servizi, proponendo una valida alternativa per la delocalizzazione degli impianti esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato e offrendo opportunità valide e qualificate per nuovi insediamenti selezionati.

#### **Art.2 Contenuti del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, in coerenza con la situazione esistente sul territorio, in continuità con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto degli indirizzi generali e di dimensionamento stabiliti dal PTCP.

2. Per quanto riguarda in particolare le nuove infrastrutture di livello sovracomunale, il Documento di Piano ne assume i tracciati secondo i livelli di progettazione e di definizione ufficialmente disponibili e, ove del caso, specifica e dettaglia le condizioni di rispetto e tutela ambientale, individuando misure e ambiti di mitigazione/compensazione.

3. Il Documento di Piano riporta inoltre le indicazioni più significative derivanti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole. In ogni caso, ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del PGT per gli ambiti interessati dalle indicazioni di cui sopra si deve fare riferimento agli elaborati e alle norme specifiche del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi.

## CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

### Art.3 Previsioni generali di nuovo insediamento

1. I nuovi insediamenti individuati nel Documento di Piano, il loro dimensionamento e le relative vocazioni funzionali sono riportate nella tabella seguente.

n.	Ubicazione	Origine	Tipo di piano	Denominazione	Superficie	Indice	Volume	Abitanti	Standard
					territoriale	territoriale	edificabile	insediabili	previsti
					mq	mc/mq	mc	150 mc/ab	26,5 mq/ab
1	Nuvolato nord	PRG	PL residenziale	C.R.1	13.091	1	13.091	87	2.313
2	Nuvolato sud	PRG	PL residenziale	C.R.2	8.359	1	8.359	56	1.477
3	San Rocco	PRG	PL residenziale	C.R.3	7.896	1	7.896	53	1.395
4	Via Argine Nord	PRG	PL residenziale	C.R.4	10.703	1,5	16.055	107	2.836
5	Sabbioncello	PRG	PL residenziale	C.R.5	177.040	0,8	141.632	944	25.022
6	Via Cortesa	PRG	PL residenziale	C.R.6	5.496	1,5	8.244	55	1.456
					<b>222.585</b>		<b>195.277</b>	<b>1.302</b>	<b>34.499</b>
						Utilizzazione	Superficie		Standard
						territoriale	edificabile		previsti
						mq/mq	mq		20% slp
7	Distributore Via Cantone	PRG	PL produttivo	C.P.7	14.637	0,5	7.319		1.464
8	Campolongo 1 (PRG)	PRG	PL produttivo	C.P.8	54.760	0,75	41.070		8.214
9	Canale Dugale	PRG	PL produttivo	C.P.9	120.842	0,75	90.632		18.126
10	Strada Cortesa	PRG + PGT	PL produttivo	C.P.10	20.178+11.122	0,75	23.475		4.695
11	Campolongo 2 (PGT)	PRG + PGT	PL produttivo	C.P.11	*22.960+139.200	0,75	104.400		*22.960
					<b>383.699</b>		<b>266.895</b>		<b>55.459</b>
					<b>606.284</b>				<b>89.958</b>

2. Gli interventi di trasformazione all'interno di questi ambiti sono subordinati alla predisposizione e convenzionamento di piani attuativi redatti seguendo i criteri indicati nelle schede seguenti.

### Art.4 Standard di qualità aggiuntiva

1. Nei piani attuativi di cui sopra devono essere fra l'altro previste aree e/o opere, meglio definite come "standard di qualità aggiuntiva", finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente o esclusivamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto del piano.

3. L'assolvimento degli obblighi di conferimento di standard di qualità aggiuntiva è disciplinato dalla convenzione, e può avvenire tramite realizzazione di opere, conferimento di aree o tramite monetizzazione. Tra i servizi di qualità aggiuntiva si possono comprendere, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- o conferimento di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica
- o realizzazione di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto);
- o attrezzature sportive;
- o aree verdi e di salvaguardia di livello sovralocale;
- o infrastrutture e reti di connessione di mobilità lenta (percorsi protetti, piste ciclabili);
- o riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti;
- o piantumazioni;
- o opere di sistemazione idraulica quali vasche di laminazione.

4. Gli standard di qualità aggiuntiva sono esattamente determinati in sede di convenzione, in relazione alle esigenze di livello specifico o generale insorgenti o previste al momento della predisposizione del piano.

5. Per una applicazione equa ed omogenea degli standard di qualità aggiuntiva è possibile fare riferimento alla quantificazione degli stessi utilizzando come parametro di riferimento il valore di monetizzazione delle aree standard stimato in coerenza con la normativa vigente all'atto della presentazione del piano o del permesso di costruire.

## **CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

### **Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione “Nuvolato nord”**

#### **5.1 Localizzazione e descrizione**

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato nella frazione di Nuvolato, a nord rispetto alla strada provinciale n.43, nelle vicinanze dell'incrocio per Santa Lucia; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

#### **5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |  |
|--|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano                      | 13.091 mq                              |
| b) Edificabilità:  |  |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) era 0,80 | 1,00 mc/mq                             |
| ➤ Volume edificabile massimo                                       | 13.091 mc                              |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If)    | 1,50 mc/mq                             |
| ➤ Altezza massima degli edifici                                    | m 8,50 - 2 piani abitabili             |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                                    | 35 % della Sf                          |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab)  | 87 ab                                  |
| d) Tipologie edilizie  | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale   | residenziale                           |
| f) Destinazioni non ammesse  | produttiva, terziaria, agricola        |

#### **5.3 Indirizzi del piano urbanistico**

Comparto di nuovo insediamento con funzione di espansione dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare la derivazione dalla strada provinciale n.43; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

#### **5.4 Modalità di attuazione**

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

#### **5.5 Modalità di perequazione di comparto**

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

#### **5.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali**

Realizzazione di una quinta alberata verso la campagna, sui lati nord ed est del comparto, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione e da separarla dal paesaggio agrario circostante.

---

## 5.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 2.306 mq, pari a 26,50 mq per abitante, da cedere integralmente e destinare a parcheggi e verde primario.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

## Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione “Nuvolato sud”

### 6.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato nella frazione di Nuvolato e si caratterizza come completamento dell'abitato posto a sud della Strada Provinciale n.43; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

### 6.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |   |  |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano                   | 8.359 mq                               |
| b) Edificabilità:   |  |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)       | 1,0 mc/mq                              |
| ➤ Volume edificabile massimo                                    | 8.359 mc                               |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq                             |
| ➤ Altezza massima degli edifici                                 | m 8,50 - 2 piani abitabili             |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                                 | 40% della Sf                           |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab)                                       | 56 ab                                  |
| d) Tipologie edilizie   | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale                                      | residenziale                           |
| f) Destinazioni non ammesse                                     | produttiva, terziaria, agricola        |

### 6.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare la derivazione dalla strada provinciale n.43; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

### 6.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

### 6.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

### 6.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Realizzazione di una quinta alberata lungo il lato sud del comparto verso la campagna, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione e da separarla dal paesaggio agrario circostante.

---

## 6.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.484 mq, con un minimo del 50 % da destinare a parcheggi; eventuali altre aree per servizi dovranno raccordarsi con quelle già esistenti lungo la strada provinciale n.43. Gli interventi di compensazione ecologica sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

## Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione “San Rocco”

### 7.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato nella frazione di San Rocco a nord della SP 70. Esso ha la funzione di consentire un fisiologico ampliamento del piccolo centro abitato esistente; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

### 7.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |   |  |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano                   | 7.896 mq                               |
| b) Edificabilità:   |  |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)       | 1,0 mc/mq                              |
| ➤ Volume edificabile massimo                                    | 7.896 mc                               |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq                             |
| ➤ Altezza massima degli edifici                                 | m 7,50 - 2 piani abitabili             |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                                 | 40 % della Sf                          |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab)                                       | 53 ab                                  |
| d) Tipologie edilizie   | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale                                      | Residenziale                           |
| f) Destinazioni non ammesse                                     | Produttiva, agricola, terziaria        |

### 7.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di espansione dell'abitato esistente. Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare la derivazione dalla strada provinciale n.70; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

### 7.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

### 7.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

### 7.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Realizzazione di una quinta alberata lungo i lati ovest e nord del comparto verso la campagna, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione e da separarla dal paesaggio agrario circostante.

---

## 7.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.405 mq, da cedere integralmente, con un minimo del 50 % da destinare a parcheggi.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

## Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione “Via Argine nord”

### 8.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato nel capoluogo a ridosso dell'argine Nord del Secchia, nelle vicinanze della residenza sanitaria assistenziale; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in parte nella classe 3 con consistenti limitazioni per la vicinanza con il fiume Secchia..

### 8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |   |  |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano                   | 10.703 mq  |
| b) Edificabilità:   |  |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)       | 1,5 mc/mq  |
| ➤ Volume edificabile massimo                                    | 16.055 mc  |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq   |
| ➤ Altezza massima degli edifici                                 | m 10,00 - 3 piani abitabili                                    |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                                 | 40 %della Sf   |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab)                                       | 107ab  |
| d) Tipologie edilizie   | case isolate, binate e a schiera, palazzine in linea e isolate |
| e) Destinazione principale                                      | Residenziale   |
| f) Destinazioni non ammesse                                     | Produttiva, agricola   |

### 8.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente; in particolare deve essere previsto il collegamento tra le strade poste a nord del comparto e quelle esistenti a sud dello stesso.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

### 8.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

### 8.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto,

### 8.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati sistemi di mitigazione, tramite la realizzazione di una fascia verde dalla larghezza minima di m 10,00, che deve essere piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto di essenze nostrane; lungo tale fascia potranno indirizzarsi gli interventi di compensazione ecologica preventiva derivanti dall'edificazione interna al comparto; è altresì ammesso indirizzare nella stessa zona gli interventi di compensazione derivanti da altri comparti.

---

## 8.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 2.836 mq, da cedere integralmente: all'interno del comparto dovrà essere garantita una adeguata dotazione di parcheggi, da distribuire uniformemente nelle diverse zone edificabili; la rimanente quota di standard dovrà far parte della zona per servizi previsti indicata a nord del comparto.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, in base a quanto indicato al punto precedente.

## Art.9 C.R.5 – Ambito di trasformazione “Sabbioncello”

### 9.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato a est del centro abitato del capoluogo, dal quale risulta separato dal canale Sabbioncello; il comparto confina a nord con la Strada comunale Sanguinetto, mentre sul limite meridionale viene prevista la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra il capoluogo e la zona produttiva esistente; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in parte nella classe 3 con consistenti limitazioni per la vicinanza con il canale Sabbioncello.

### 9.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |   |
|--|---|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano  | 177.040 mq  |
| b) Edificabilità:  |   |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)                                  | 0,80 mc/mq  |
| ➤ Volume edificabile massimo   | 141.632 mc  |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If)                            | 1,50 mc/mq  |
| ➤ Altezza massima degli edifici  | m 12,50 - 4 piani abitabili                       |
| ➤ Rapporto massimo di copertura  | 35% della Sf                                      |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab)  | 944 ab  |
| d) Tipologie edilizie case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine in linea o isolate |   |
| e) Destinazione principale   | residenziale, terziario commerciale e direzionale |
| f) Destinazioni non ammesse  | produttiva, agricola                              |

### 9.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di espansione dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente; in particolare deve essere previsto il collegamento con la strada posta a nord del comparto.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

In posizione baricentrica dovrà essere prevista una piazza alberata, contornata da edifici di 4 piani, dotati di portici d'uso pubblico al piano terreno; gli stessi pianterreni potranno essere destinati ad attrezzature commerciali di vicinato, uffici pubblici e privati, con possibilità di insediamento di una struttura commerciale di media dimensione, fino a un massimo di 400 mq di superficie di vendita.

La destinazione non residenziale non può comunque superare il 20% della edificabilità massima consentita all'intero comparto.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

---

#### **9.4 Modalità di attuazione**

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

L'attuazione del secondo stralcio potrà essere avviata solo dopo l'avvenuta urbanizzazione completa del primo stralcio e quando in esso sarà realizzato almeno il 70% dell'edificazione in esso consentita. Lo stesso criterio deve essere applicato a tutti gli stralci successivi.

#### **9.5 Modalità di perequazione di comparto**

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto, anche se l'attuazione avviene per stralci.

#### **9.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali**

Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati sistemi di mitigazione lungo il canale Sabbioncello, tramite la realizzazione di una fascia verde della larghezza minima di m 25,00 , che deve essere piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto di essenze nostrane secondo la descrizione fornita all'art.27 del TITOLO IV; lungo tale fascia boscata potranno indirizzarsi gli interventi di compensazione ecologica preventiva derivanti dall'edificazione interna al comparto; è altresì ammesso indirizzare nella stessa zona gli interventi di compensazione derivanti da altri comparti.

Filari alberati dovranno essere previsti anche sul lato est del comparto, verso la campagna, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione e da separarla dal paesaggio agrario circostante.

#### **9.7 Standard ed interventi di compensazione**

Standard dovuti: 25.016 mq, da cedere integralmente; di questi, almeno una quota parte di 10 mq/abitante dovrà essere localizzata all'interno del comparto ed essere destinata a verde primario e parcheggi d'uso pubblico, salvo conguagli derivanti dall'insediamento di eventuali attrezzature commerciali.

La quota restante pari a mq 16,50 per ogni abitante insediabile dovrà essere reperita nell'ambito posto a sud della nuova strada di collegamento prevista tra il capoluogo e la zona produttiva esistente, destinato ad "aree per servizi in previsione".

Interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14: da realizzare integralmente, con le modalità riportate al punto precedente.

Gli interventi di compensazione ecologica sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della fascia verde di mitigazione e la piantumazione dei filari indicati al punto precedente.

#### **9.8 Standard di qualità aggiuntiva**

Realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il ponte di attraversamento del Canale Sabbioncello e del tratto di strada che lambisce il lato sud del comparto.

### **Art.10 C.R.6 – Ambito di trasformazione “Via Cortesa”**

#### **10.1 Localizzazione e descrizione**

Il comparto, già previsto come zona PEEP di espansione dal PRG vigente, è localizzato nel capoluogo nelle vicinanze della strada Comunale Cortesa; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

#### **10.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 5.496 mq
- b) Edificabilità:



➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)	1,50 mc/mq
➤ Volume edificabile massimo	8.244 mc
➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If)	2,00 mc/mq
➤ Altezza massima degli edifici	m 12,50 - 4 piani abitabili
➤ Rapporto massimo di copertura	35%
c) Ab/teorici (150 mc/ab)	55 ab
d) Tipologie edilizie	case isolate, binate e a schiera, palazzine isolate o in linea
e) Destinazione principale	Residenziale, terziario direzionale
f) Destinazioni non ammesse	Produttiva, commerciale, agricola

### 10.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di integrazione dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente; in particolare deve essere previsto il collegamento tra le strade poste a ovest del comparto e quelle esistenti a sud dello stesso.

Il piano attuativo, che dovrà essere predisposto dall'Amministrazione comunale, dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

E' ammesso l'insediamento di edilizia economica e popolare, edilizia convenzionata, alloggi speciali (alloggi protetti per anziani o giovani coppie, alloggi attrezzati per diversamente abili, abitazioni per le forze dell'ordine, ecc.).

### 10.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

### 10.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto,

### 10.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Deve essere curato il corretto inserimento dei nuovi fabbricati, per tipologia e numero di piani, in rapporto con gli edifici già realizzati all'intorno.

### 10.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.458 mq, da cedere integralmente, con un minimo del 50% da destinare a verde primario e parcheggi.

Interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14: da realizzare integralmente.

## CAPO III – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

### Art.11 C.P.7 - Ambito di trasformazione "Distributore Via Cantone"

#### 11.1 Localizzazione e descrizione

Ambito localizzato nella frazione di San Rocco a sud-ovest rispetto a tale centro abitato, lungo la S.S. 496, Via Cantone; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

#### 11.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

a) Superficie territoriale compresa nel piano	14.637 mq
b) Edificabilità:	
➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto)	0,50 mq/mq
➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)	0,70 mq/mq

- 
- |  |   |
|--|---|
| ➤ Superficie lorda edificabile massima   | 7.318 mq  |
| ➤ Altezza massima degli edifici          | m 7,50 , 2 piani fuori terra                    |
| ➤ Rapporto massimo di copertura della Sf | 50 %  |
| c) Tipologie edilizie                    | stazione di servizio                            |
| d) Destinazione principale               | erogazione carburati e assistenza veicoli       |
| e) Destinazioni non ammesse              | Residenziale, produttiva, commerciale, agricola |

E' ammessa, la realizzazione di residenza per il personale di custodia e/o per il proprietario/titolare, fino ad un massimo di 300 mq di SIp complessivi.  
Sono ammesse attività di pubblico esercizio per la erogazione di alimenti e bevande.

### 11.3 Indirizzi del piano urbanistico

L'area è destinata ad attività produttive e commerciali connesse con la distribuzione dei carburanti e con attività di servizio, lavaggio, manutenzione, riparazione e assistenza per i veicoli a motore. Le eventuali attività commerciali connesse con l'attività principale non devono superare complessivamente i 150 mq di superficie di vendita.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

### 11.4 Modalità di attuazione

Piano unitario e successivi titoli abilitativi.

### 11.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Sui lati est e sud del comparto, per una profondità di almeno 15 m, dovrà essere prevista la formazione di barriere verdi schermanti, costituite da essenze autoctone di alto fusto, in modo da realizzare adeguate mitigazioni della nuova infrastruttura nei confronti del territorio agricolo circostante e in particolare del canale Dugale Telo.

### 11.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 20% della SIp, da destinare interamente a parcheggio d'uso pubblico; gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli dovranno essere debitamente piantumati con essenze autoctone, dell'età di almeno 8 anni.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente messi in opera anche all'interno del comparto di espansione, per la realizzazione delle opere di mitigazione e per la sistemazione di aree verdi a servizio degli utenti privati.

## Art.12 C.P.8 - Ambito di trasformazione "Campolongo 1"

### 12.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto dal PRG vigente, è localizzato a sud-est dell'abitato del capoluogo in località Basaglie e Campolongo, a nord un'ampia zona destinata ad insediamenti produttivi, completamente urbanizzata e quasi del tutto edificata; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

### 12.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |            |
|--|------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano            | 54.760mq   |
| b) Edificabilità:  |            |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)    | 1,00 mq/mq |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima                   | 41.070 mq  |

➤ Altezza massima degli edifici	m 12,00, due piani abitabili
➤ Rapporto massimo di copertura	60% della Sf
c) Tipologie edilizie	Capannoni industriali
d) Destinazione principale	Industriale e artigianale
e) Destinazioni non ammesse	Residenziale, agricola

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento.

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di Slp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

### 12.3 Indirizzi del piano urbanistico

L'assetto viabilistico dovrà garantire il razionale collegamento con via Basaglie, prevedendo anche il raccordo previsto con via Cappe.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Dovrà essere predisposto, in fase preventiva all'attuazione, uno studio di impatto viabilistico al fine di valutare gli effetti indotti sull'incrocio canalizzato via Basaglie – ex S.S. 496 "Virgiliana": qualora il numero di veicoli impegnati in svolta a sinistra dalla provinciale o dalla secondaria dovesse essere superiore a 400 veic./giorno, l'attuale incrocio dovrà essere adeguato con una intersezione a rotatoria.

Tutte le opere che coinvolgano la viabilità provinciale potranno essere realizzate solo dopo aver ottenuto regolare Nulla Osta / Autorizzazione dall'Ufficio Concessione del Settore Patrimonio della Provincia, sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

In caso di difficoltà di collegamento con la rete fognaria esistente dovranno essere realizzati sistemi di depurazione alternativi

### 12.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

### 12.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate con essenze autoctone di alto fusto.

Sul lato nord del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni delle nuove infrastrutture nei confronti del territorio agricolo circostante.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

### 12.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 20% della Slp massima realizzabile; le aree da destinare all'uso pubblico dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi e la concentrazione delle aree per standard urbanistici, in modo da garantire la realizzazione di attrezzature di servizio e spazi di verde attrezzato per l'intero polo produttivo.

---

Gli eventuali interventi di compensazione ecologica preventiva devono considerarsi automaticamente assolti, in quanto gli interventi edilizi devono essere inseriti in un'area ecologicamente attrezzata.

## **12.7 Standard di qualità aggiuntiva**

Realizzazione della strada di progetto per il tratto di connessione tra la Via Basaglie e Via Cappe.

## **Art.13 C.P.9 - Ambito di trasformazione "canale Dugale"**

### **13.1 Localizzazione e descrizione**

Ambito, già previsto dal PRG vigente, localizzato in prossimità dei comparti produttivi posti a sud del capoluogo, oltre la linea ferroviaria, con funzione di completamento della zona industriale esistente; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

### **13.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano            | 120.842 mq                 |
| b) Edificabilità:  |                            |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq                 |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)    | 1,00 mq/mq                 |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima                   | 90.632 mq                  |
| ➤ Altezza massima degli edifici                          | m 12,00, 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                          | 600% della Sf              |
| c) Tipologie edilizie                                    | Capannoni industriali      |
| d) Destinazione principale                               | Industriale e artigianale  |
| e) Destinazioni non ammesse                              | Residenziale, agricola     |

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento.

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di SIp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

### **13.3 Indirizzi del piano urbanistico**

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati nel piano stesso, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

### **13.4 Modalità di attuazione**

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati nel piano stesso, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

### **13.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali**

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate con essenze autoctone di alto fusto.

Sui lati nord ed est del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate

---

mitigazioni della nuova infrastruttura nei confronti del territorio agricolo circostante, con particolare attenzione alle mitigazioni nei confronti degli allevamenti esistenti.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

### **13.6 Standard ed interventi di compensazione**

Standard dovuti da cedere integralmente: 20% della SIp massima realizzabile; le aree per standard urbanistici dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi e la concentrazione delle aree destinate a standard urbanistici per la realizzazione di attrezzature di servizio e spazi di verde attrezzato per l'intero polo produttivo.

Gli eventuali interventi di compensazione ecologica preventiva devono considerarsi automaticamente assolti, in quanto gli interventi edilizi devono essere inseriti in un'area ecologicamente attrezzata.

## **Art.14 C.P.10 - Ambito di trasformazione "Strada Cortesa"**

### **14.1 Localizzazione e descrizione**

Ambito, in parte già previsto nel PRG vigente e in parte di nuova localizzazione, ubicato lungo la strada Cortesa, in prossimità con i comparti produttivi posti a sud del capoluogo, oltre la linea ferroviaria, con funzione di completamento della zona industriale esistente; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in piccola parte nella classe 3 con consistenti limitazioni per la vicinanza del fiume Secchia..

### **14.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano            | 31.380 mq                  |
| b) Edificabilità:  |                            |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq                 |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)    | 1,00 mq/mq                 |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima                   | 23.475 mq                  |
| ➤ Altezza massima degli edifici                          | m 12,00, 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                          | 60% della sf               |
| c) Tipologie edilizie                                    | Capannoni industriali      |
| d) Destinazione principale                               | Industriale e artigianale  |
| e) Destinazioni non ammesse                              | Residenziale, agricola     |

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento.

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di SIp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

### **14.3 Indirizzi del piano urbanistico**

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

L'assetto viabilistico dovrà garantire un razionale collegamento con le strade già esistenti a nord e ad est del comparto, oltre che prevedere una razionale distribuzione dei lotti edificabili e delle aree da destinare a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico.

#### 14.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

#### 14.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere attrezzate a verde.

Sul lato ovest del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni da inserire tra il nuovo ambito produttivo e il territorio agricolo circostante, con particolari attenzioni per la corte storica esistente sul lato ovest del comparto.

All'interno del comparto deve essere escluso l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe.

#### 14.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 20% della Slp massima realizzabile; le aree per standard urbanistici dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi; per le restanti aree standard è ammessa la monetizzazione.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, anche all'interno del comparto, come opere di mitigazione verso la zona residenziale e il territorio agricolo e come piantumazione delle aree destinate alla viabilità e ai parcheggi.

### Art.15 C.P.11 - Ambito di trasformazione "Campolongo 2"

#### 15.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è definito di interesse sovralocale, secondo le indicazioni di massima del PTCP; esso è localizzato a sud-est dell'abitato del capoluogo in località Campolongo; esso risulta di nuova previsione e si pone in prosecuzione e come completamento dell'ampia zona per insediamenti produttivi di via Basaglie, che risulta completamente urbanizzata e quasi del tutto edificata; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

Esso rientra nella "quota condizionata" indicata dal PTCP per il dimensionamento dei PGT.

Alla realizzazione del comparto produttivo viene associata anche la sistemazione dell'ambito per servizi, già previsto dal PRG vigente, incuneato tra la via Basaglie e la linea ferroviaria.

#### 15.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| f) Superficie territoriale compresa nel piano            | 139.200 mq                   |
| g) Edificabilità:  |                              |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq                   |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf)    | 1,00 mq/mq                   |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima                   | 104.400 mq                   |
| ➤ Altezza massima degli edifici                          | m 12,00, due piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura                          | 60% della Sf                 |
| h) Tipologie edilizie                                    | Capannoni industriali        |
| i) Destinazione principale                               | Industriale e artigianale    |
| j) Destinazioni non ammesse                              | Residenziale, agricola       |

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento.

---

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di Slp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

### **15.3 Indirizzi del piano urbanistico**

Il comparto, in quanto di interesse sovralocale, deve essere progettato e realizzato in conformità con le prescrizioni sulle aree "ecologicamente attrezzate", contenute negli indirizzi normativi del PTCP.

L'assetto viabilistico dovrà garantire prevedere adeguati raccordi con la via Basaglie e con le nuove strade interne al P:I.P.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Dovrà essere predisposto, in fase preventiva all'attuazione, uno studio di impatto viabilistico al fine di valutare gli effetti indotti sull'incrocio canalizzato via Basaglie – ex S.S. 496 "Virgiliana": qualora il numero di veicoli impegnati in svolta a sinistra dalla provinciale o dalla secondaria dovesse essere superiore a 400 veic./giorno, l'attuale incrocio dovrà essere adeguato con una intersezione a rotatoria.

Tutte le opere che coinvolgano la viabilità provinciale potranno essere realizzate solo dopo aver ottenuto regolare Nulla Osta / Autorizzazione dall'Ufficio Concessione del Settore Patrimonio della Provincia, sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

### **15.4 Modalità di attuazione**

Il nuovo ambito, in quanto di interesse sovralocale, è soggetto ad Accordo di Programma da stipulare con la Provincia di Mantova e i Comuni contermini anche al fine di definire in maniera concertata il tema della compensazione e /o perequazione territoriale.

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, comprendendo anche la sistemazione dell'ambito destinato a standard, posto a sud ovest dell'area produttiva esistente; esso deve essere predisposto e approvato unitariamente e potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

### **15.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali**

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate con essenze autoctone di alto fusto.

Sui lati nord ed est del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni della nuova infrastruttura nei confronti del territorio agricolo circostante.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

### **15.6 Standard ed interventi di compensazione**

Standard dovuti da cedere integralmente e da localizzare nell'ambito appositamente individuato tra la via Basaglie e la ferrovia, ove dovranno essere realizzate attrezzature di servizio e spazi di verde attrezzato per l'intero polo produttivo.

Gli eventuali interventi di compensazione ecologica preventiva, così come specificati al precedente TITOLO I art.14, devono considerarsi automaticamente assolti, in quanto gli interventi edilizi devono essere inseriti in un'area ecologicamente attrezzata.

Dovranno inoltre essere previste, a livello compensativo, le seguenti dotazioni di sostenibilità:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;

- 
- c) il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;
  - d) dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

### **15.7 Standard di qualità aggiuntiva**

Completamento della strada di progetto per il tratto di connessione tra la Via Basaglie e Via Cappe.

## **CAPO V - VALIDITA' E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **Art.16 Validità del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia solo se confermate e specificate dagli strumenti attuativi e fatte salve le verifiche ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

### **Art.17 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano viene verificato a cadenza biennale ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; ogni modifica deve essere predisposta e approvata secondo le prescrizioni della normativa vigente.

2. Allo scadere dei 5 anni di validità del DdP, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, possono essere classificate in modo diverso.



---

## **TITOLO III – NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI**

### **CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art.1 Valore normativo del piano dei servizi**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12; tale piano ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

2. Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento in attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti
- individua, attraverso gli appositi elaborati grafici, le aree da espropriare, ai sensi dell'art.9 della L.U.R. n.12/2005 e della normativa nazionale vigente;
- individua le aree/immobili ove collocare servizi pubblici puntuali (presidi sanitari, socio/assistenziali, ecc.), tenendo in considerazione l'esigenza di una omogenea distribuzione dei servizi stessi fra i diversi centri abitati.

#### **Art.2 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi**

1. Come previsto dall'art. 9.10 della L.R. 12/2005, negli ambiti e/o nelle aree comprese nel Piano dei Servizi sono in generale ammesse le seguenti funzioni di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale:

- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello locale, elencate in termini esemplificativi e non esaustivi nell'art.44.4 della citata legge
- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello sovrallocale
- edilizia residenziale pubblica, come previsto dall'art. 9.1 della legge stessa
- aree e/o edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, come previsto dall'art. 70 comma 1 e 2 della legge stessa

### **CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**

#### **Art.3 Dotazioni minime di aree per servizi**

1. I piani attuativi, nonché gli interventi soggetti a titolo edilizio convenzionato, devono assicurare agli insediamenti proposti (siano essi compresi nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole) le seguenti dotazioni minime di superficie da destinare a spazi pubblici o per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico:

- a) per gli ambiti prevalentemente residenziali:
  - a. per le destinazioni (R) residenziali:  $m^2$  26,5 per ogni abitante teorico insediabile (calcolato in ragione di un abitante/150  $m^3$  di volume convenzionale);
  - b. per le destinazioni (Td) terziario direzionali e ricettive; 0,75  $m^2$  per ogni  $m^2$  di SIp;
- b) per gli ambiti prevalentemente terziario –commerciali: 1,00  $m^2$  per ogni  $m^2$  di SIp;

- 
- c) per gli ambiti prevalentemente produttivi: 20% della superficie fondiaria.
  2. Non possono essere computate come standard urbanistici:
    - a) le aree gravate da vincolo di inedificabilità in base a leggi nazionali e regionali (fasce di rispetto stradale e fluviale, zona di rispetto cimiteriale, ecc.);
    - b) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico
    - c) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

#### **Art.4 Conferimento delle aree per servizi**

1. Le aree per servizi devono di norma essere reperite all'interno del piano attuativo o dell'ambito assoggettato a titolo edilizio convenzionato; in sede di convenzione può essere peraltro previsto che le aree stesse siano reperite al di fuori del comparto, e comunque sempre nell'ambito delle aree comprese nel Piano dei Servizi.
2. Salve diverse disposizioni opportunamente motivate, le aree così individuate devono essere cedute gratuitamente dall'operatore al Comune contestualmente alla stipula della convenzione.
3. Le aree stesse possono essere parzialmente o totalmente monetizzate qualora sia accertata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze (per inidoneità o insufficienza di superfici, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e della conformazione della zona) o su specifiche indicazioni dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di monetizzazione, anche parziale, (consentita solo quando sia accertata l'impraticabilità o l'assenza di idonee soluzioni alternative o l'utilità pubblica), l'Amministrazione comunale dovrà destinare l'intero provento alla attuazione del Piano dei Servizi e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

#### **Art.5 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali**

1. I nuovi insediamenti commerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura indicata dal precedente art.3; almeno il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi d'uso pubblico.
2. In materia di aree per standard urbanistici relativamente all'attività "Commercio al dettaglio" si applicano le norme regionali vigenti.
3. Per le medie strutture di vendita insediabili nel tessuto urbano consolidato, tramite interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche, in accordo con l'eventuale Piano Urbano del Traffico e il Programma Urbano dei Parcheggi, evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati; in tal caso è permessa, previo assenso della Giunta Comunale, la monetizzazione totale delle aree a standard.
4. Nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, è comunque consentita la facoltà di monetizzazione parziale delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

---

## **CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI**

### **Art.6 Parametri e indici di edificabilità**

#### **6.1 Prescrizioni per le aree d'uso pubblico di livello locale**

1. Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale individuate nella tavola di progetto del Piano dei Servizi, in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, per le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- istruzione di primo e secondo ciclo - istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido e destinazioni assimilabili:
  - densità edilizia massima:  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
  - altezza massima: 10,50 m
  - rapporto di copertura massimo: 35%
  - distanze dalle strade e dai confini: 10,00 m
- attrezzature di interesse comune - servizi civici amministrativi, servizi culturali, sociali e ricreativi, biblioteche, sedi associative e circoli vari, centri culturali ed espositivi, servizi assistenziali, servizi religiosi, presidi sanitari, attrezzature ricettive per l'ospitalità e destinazioni assimilabili:
  - densità edilizia massima:  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
  - altezza massima: 10,50 m.
  - rapporto di copertura massimo: 35%
- verde e attrezzature per lo sport - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari, destinazioni assimilabili:
  - per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
    - altezza massima: 4,50 m
    - densità edilizia massima  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , e comunque non superiore a  $150 \text{ m}^2$
  - per le attrezzature sportive:
    - altezza massima: 12,50 m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto
    - densità edilizia massima:  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### **6.2 Prescrizioni per le aree d'uso pubblico di livello sovralocale**

Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovralocale individuate nella tavola di progetto del Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso ed i parametri per l'edificazione previsti sono:

- istruzione superiore e universitaria: istituti scolastici superiori pubblici o privati parificati e sedi universitarie, servizi assimilabili.
  - densità edilizia:  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
  - altezza massima: 12,50 m
- attrezzature sanitarie e ospedaliere: istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi sociosanitarie, presidi sanitari e servizi assimilabili, attrezzature ricettive per l'ospitalità (come motel e strutture per pernottamento e soggiorno).
  - densità edilizia:  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
  - altezza massima: 12,50 m.
- parchi urbani e territoriali: in tali ambiti è ammessa la costruzione di attrezzature per servizi di livello sovracomunale, individuando le relative aree di pertinenza nella misura massima del 10% dell'estensione territoriale; sono altresì consentite le costruzioni necessarie per la manutenzione, la gestione degli ambiti a verde e per le necessità minime dell'utenza;
- servizi speciali di interesse generale e territoriale: servizi tecnologici ed assimilabili: in considerazione delle specifiche esigenze tecnico-funzionali dei singoli interventi e/o degli impianti, la edificazione non deve rispettare parametri edificatori ad eccezione delle norme generali sulle distanze.

---

## **Art.7 Prescrizioni per le aree scoperte**

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

- a) le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria;
- b) devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto;
- c) tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti realizzati con tecnologie a basso consumo energetico o derivanti da fonti rinnovabili.

## **Art.8 Possibilità di deroga**

1. In base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/05 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla – osta regionale.
2. Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi.

## **CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **Art.9 Finalità dei progetti speciali**

1. I progetti speciali sono di competenza dell'Amministrazione comunale; essi sono finalizzati al recupero, potenziamento e valorizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici e d'uso pubblico esistenti o previsti e concorrono al miglioramento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e della qualità complessiva dei centri abitati.
2. Una apposita relazione, da inserire negli aggiornamenti annuali del piano triennale delle opere pubbliche, fornirà indicazioni sullo stato di avanzamento dei progetti e sul relativo stato di attuazione.
3. I progetti speciali possono essere promossi o sviluppati anche da altri soggetti, istituzionali e non, di concerto con l'Amministrazione comunale.

### **Art.10 Area per il tiro a volo**

1. Il Piano dei Servizi individua in ambito golenale del Secchia un'apposita area già utilizzata per attrezzature di tiro a volo gestita da privati.
2. Eventuali nuove trasformazioni sono subordinate alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune e alla realizzazione di adeguate mitigazioni finalizzate a ridurre l'impatto acustico.

### **Art.11 Rete delle piste ciclabili**

1. Il Piano dei Servizi individua la rete delle piste ciclabili esistenti e previste, recependo le indicazioni del PTCP e della programmazione comunale e dei progetti di piani attuativi.
2. La rete delle piste ciclabili ai sensi della L.R. 65/1989 è costituita:
  - o da corsie protette nelle strade che costituiscono la viabilità comunale principale (strade di nuova formazione o riqualificate);
  - o da piste autonome contigue a strade esistenti, a spazi pubblici e di uso pubblico

- 
- da percorsi almeno segnalati in strade esistenti che non consentano piste autonome e in strade di nuova formazione ma interne a singole lottizzazioni.
3. Per la realizzazione di nuovi percorsi dovrà essere data priorità alla utilizzazione dei tratti di strade comunali e vicinali già esistenti, con particolare riferimento alla viabilità di matrice storica di cui al PTCP, al fine di garantirne i migliori collegamenti reciproci.

#### **Art.12 Aree e immobili subordinati all'espropriazione**

1. Il Piano dei Servizi individua le aree e gli immobili che l'Amministrazione intende espropriare per scopi di pubblica utilità. Per ciascun ambito vengono indicate le destinazioni previste e le modalità di attuazione.

### **CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

#### **Art.13 Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche**

1. L'Amministrazione Comunale predispose e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche a scorrere che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in tutto o in parte ai privati tramite convenzione e asservimento d'uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.
2. Nel predetto programma devono trovar posto, fra l'altro, le previsioni relative alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento ai percorsi di collegamento tra i diversi centri abitati.
3. Nel programma stesso vengono individuate le destinazioni specifiche per le varie aree, con riferimento alle funzioni elencate nel precedente art.2.

### **CAPO VI - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art.14 Validità ed effetti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza biennale ed aggiornato con riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

#### **Art.15 Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi**

1. Ogni variazione del Piano dei Servizi deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge.
2. In ogni caso, comporta la procedura di variante al Piano dei Servizi:
- la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate negli elaborati grafici di progetto del Piano dei Servizi;
  - la trasformazione di servizi di livello locale a livello sovralocale e viceversa rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto del Piano dei Servizi.

---

## **TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **Art.1 Oggetto del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme di parti di territorio sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, comprendendo al suo interno le aree intercluse o di completamento, nonché le aree destinate all'agricoltura. Indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e a rischio di incidente rilevante. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Individua infine le aree di valore paesaggistico –ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### **Art.2 Obiettivi del Piano delle Regole**

Il PdR persegue la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo-paesaggistico esistente attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e culturali del territorio.

#### **Art.3 Validità ed efficacia**

1. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **Art.4 Definizione**

Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree oggetto di strumenti attuativi operanti.

#### **Art.5 Nuclei di antica formazione (centro storico)**

##### **5.1 Definizione**

1. Vengono classificati come tali i nuclei storici che abbiano conservato sostanzialmente immutate le caratteristiche urbanistiche edilizie originarie.
2. Tale classificazione viene operata a partire dalle indicazioni del Piano Regolatore previgente e dalla cartografia IGM di prima levatura.

##### **5.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione dell'impianto urbano e del tessuto edilizio storico, tramite la salvaguardia degli edifici di pregio, delle tipologie e delle cortine edilizie nel rispetto delle planivolumetrie esistenti, della composizione architettonica dei prospetti e tramite l'adozione di materiali, finiture e colorazioni idonee.

##### **5.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali in tale ambito comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, le attrezzature commerciali e di servizio pubblico; sono considerate compatibili con

---

la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).

2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive, destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono altresì vietate le attività (A) agricole.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

#### **5.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, con titolo edilizio semplice, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ripristino filologico delle parti mancanti, con eliminazione delle superfetazioni.

2. Al fine di conservare il rapporto volumetrico storicizzato, deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti, evitando sopraelevazioni, anche di parti dei fabbricati o del solo tetto.

3. In particolare, per quanto riguarda i fronti degli edifici, devono essere conservate le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo; l'eventuale apertura di nuove luci deve rispettare le dimensioni e gli allineamenti delle aperture esistenti con particolare attenzione alla composizione complessiva del fronte.

4. Eventuali interventi di ristrutturazione sono ammessi, nel pieno rispetto dei volumi esistenti, per edifici o parti di edifici accessori che risultino, sulla base di idonea documentazione storica e fotografica, di limitato valore storico –artistico.

#### **5.5 Nuova edificazione**

Sulle aree libere da costruzioni non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' ammessa con titolo edilizio convenzionato la demolizione e ricostruzione, a parità di volume, di fabbricati documentatamente privi di valore storico e tradizionale.

### **Art.6 Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale**

#### **6.1 Definizione**

1. Sono classificati come tali gli ambiti di valore storico/ambientale/tradizionale presenti sul territorio che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di elementi di particolare pregio storico–artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

2. Tale classificazione viene operata a partire dalle indicazioni del Piano Regolatore previgente e dalla cartografia IGM di prima levatura.

#### **6.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

#### **6.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.

2. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario direzionali, di pubblico esercizio e di servizio pubblico.

---

3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni “Pia” produttive (ad eccezione dell’artigianato di servizio), le destinazioni “A” agricole, le destinazioni “MSV”, “GSV” e “C.C.” commerciali di media e grande dimensione.

#### **6.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono prioritariamente ammessi, tramite permesso di costruire o DIA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e altre parti ornamentali esistenti.

2. Interventi di demolizione e ricostruzione possono essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza solo nel caso in cui venga idoneamente documentata l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali.

3. Per gli edifici costituenti cortine edilizia ogni intervento deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate. In particolare:

- non è consentito modificare le altezze in gronda delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico;
- deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura privilegiando l'uso di:
  - coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata;
  - intonaco civile tinteggiato a calce;
  - inferriate di finestre in ferro a disegno semplice;
  - infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare porte e portoni dovranno essere ciechi;
- non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.)

4. I parametri e gli indici esistenti possono essere incrementati “una tantum” fino a un massimo del 20% della volumetria esistente.

#### **6.5 Nuova edificazione**

1. All'interno del perimetro degli ambiti e delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico- tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' ammessa con titolo edilizio convenzionato la demolizione e ricostruzione, a parità di volume, di fabbricati documentatamente privi di valore storico e tradizionale.

### **Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità**

#### **7.1 Definizione**

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità medio-alta, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

#### **7.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:
- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;



- 
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

### **7.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).
2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.
4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

### **7.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

venga mantenuta la tipologia esistente;

l'altezza massima fuori terra non superi m 10,50, pari a tre piani utili fuori terra;

l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a  $2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%

il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

### **7.5 Nuova edificazione**

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a  $1.500 \text{ m}^2$  e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.

2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:

If max:  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc: 35%

H max: 10,50 pari a tre piani utili fuori terra

Rp: 50%

3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.

4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati esteso all'intera area di pertinenza, e al conferimento degli standard.

---

5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi di ampliamento che comportino incrementi di oltre 500 m<sup>2</sup> di SIp e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.

6. Il titolo convenzionato non è prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.

7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Rc: 35%

H max: 10,50 pari a tre piani utili fuori terra

Rp: 50%

## **Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità**

### **8.1 Definizione**

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità medio-bassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

### **8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

### **8.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).

2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

### **8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

venga mantenuta la tipologia esistente;

l'altezza massima fuori terra non superi m 7,50, pari a due piani utili fuori terra;

l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%

il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza

---

incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

## **8.5 Nuova edificazione**

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a 1.500 m<sup>2</sup> e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.
2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:
  - If max: 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rc: 35%
  - H max: 7,50 pari a due piani utili fuori terra
  - Rp: 50%
3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.
4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati esteso all'intera area di pertinenza, e al conferimento degli standard.
5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi di ampliamento che comportino incrementi di oltre 500 m<sup>2</sup> di SIp e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.
6. Il titolo convenzionato non è prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.
7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:
  - If max: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rc: 35%
  - H max: 7,50 pari a due piani utili fuori terra
  - Rp: 50%

## **Art.9 Ambiti prevalentemente produttivi**

### **9.1 Definizione**

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione ad insediamenti ed impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e artigianale di servizio.

### **9.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli impianti produttivi esistenti e al miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

### **9.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).
2. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 95 m<sup>2</sup> di Su per ogni complesso aziendale; sono anche ammesse destinazioni "Tc", anche di tipo MSV, per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita purché tali attività vengano dotate di idonei parcheggi
3. Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali.

---

4. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

6. Nelle aree più prossime agli ambiti prevalentemente residenziali è vietata la localizzazione di nuove attività produttive che possano creare disturbo alla popolazione residente (anche in termini di emissioni in atmosfera odorose, acustiche, ecc....).

7. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.

#### **9.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.

2. Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

Uf max: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Rc max: 60%

H massima: m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche.

le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

3. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.

4. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.

5. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione; per eventuali trasformazioni dei complessi industriali esistenti devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili, di concerto con le autorità ambientali competenti, finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.

#### **9.5 Nuova edificazione**

1. Nei nuovi interventi ammessi, al fine di garantire il miglior inserimento degli stessi nel contesto ambientale esistente, sui confini dei lotti edificabili fronteggianti spazi pubblici, aree non edificabili, o ambiti a destinazione non produttiva, devono essere realizzate idonee opere di mitigazione ambientale quali siepi a tetto, o filari di essenze arboree autoctone di alto fusto.

2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere superficie massima di 2.000 m<sup>2</sup> e siano servite da opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Rc max: 60%

H massima:

m 7,50 per edifici destinati ad abitazione

---

m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttiva

3 Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 2.000 m<sup>2</sup> è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.

## **Art.10 Ambiti prevalentemente terziari (commerciali – direzionali – ricettivi)**

### **10.1 Definizione**

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate ed i singoli insediamenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che, secondo quanto indicato negli appositi elaborati grafici, sono destinati alle attività commerciali (di vicinato e di media superficie, compresi gli impianti della grande distribuzione) ed alle attività ricettive turistico-alberghiere.

2. Rientrano in tali ambiti, anche se non individuate negli appositi elaborati grafici, le aree in cui la destinazione commerciale e/o direzionale risulti, alla data di adozione del PGT, superiore al 50% della Slp già edificata sul lotto pertinenziale.

### **10.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli immobili esistenti con l'obiettivo di:

- o migliorare la dotazione infrastrutturale in termini di viabilità, parcheggi e illuminazione pubblica;
- o razionalizzare e potenziare l'offerta commerciale, ricettiva, turistico -alberghiera.

### **10.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo terziario –direzionale (Td) e terziario – commerciale (Tc) con esclusione di nuove grandi superfici di vendita (GSV) oltre a quelle già insediate.

2. L'eventuale inserimento di medie superfici di vendita (MSV) alimentari e non alimentari è consentito unicamente all'interno degli ambiti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con apposito simbolo; esso è comunque subordinato all'approvazione di apposita pianificazione attuativa ed è consentito, prioritariamente come recupero di fabbricati esistenti, ed in via residuale tramite inserimento di nuovi impianti commerciali, solo in comparti attuativi operanti, in cui deve essere dimostrata, tramite apposito studio, la congruità delle infrastrutture viabili e dei parcheggi esistenti a servizio della nuova struttura. Nell'ambito del piano attuativo devono essere previste e realizzate prima dell'apertura della struttura opere di mitigazione ambientale sotto il profilo acustico e paesaggistico.

3. Sono vietate le destinazioni unicamente "R" residenziali, "A" agricole, "P" produttive.

4. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare) nella misura massima di 150 m<sup>2</sup> di Slp.

5. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

### **10.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi, con titolo edilizio semplice, interventi di manutenzione e ristrutturazione senza incrementi della superficie lorda di pavimento.

2. Per interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, conformi con le destinazioni d'uso ammesse, e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica è richiesto il titolo edilizio convenzionato.

---

3. Nel caso in cui risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc), fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza.

4. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;

Rc max: 60 %

H max: m. 10,50 pari a 3 piani fuori terra

le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

### **10.5 Nuova edificazione**

1. Su aree libere o liberate di superficie inferiore o uguale a 2.000 m<sup>2</sup> sono ammessi interventi di trasformazione diretta con titolo edilizio semplice, nel rispetto degli indici di cui al punto successivo; per interventi su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere superficie superiore a 2.000 m<sup>2</sup> e siano servite da opere di urbanizzazione primaria è richiesto il titolo edilizio convenzionato o il piano attuativo.

2. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:

If max: 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Rc max: 50%

H max: m. 7,50, pari a due piani, elevabile a m. 10,50 per attrezzature ricettive turistico-alberghiere.

Rp: 50%

## **CAPO III – AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI**

### **Art.11 Ambiti compresi in piani attuativi operanti**

#### **11.1 Definizione**

Rientrano in tali ambiti le aree con destinazione prevalentemente residenziale, produttiva o terziaria comprese in piani attuativi regolati da convenzione sottoscritta ed operante antecedente all'adozione del PGT.

#### **11.2 Prescrizioni per le trasformazioni**

1. Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati e operanti in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.

2. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con titolo abilitativo semplice, nel rispetto delle prescrizioni, delle destinazioni d'uso e degli indici e parametri urbanistici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

3. Allo scadere del periodo di valenza della convenzione (quale norma avente tenore contrattuale), per le nuove costruzioni si applicano, conformemente con le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo:

➤ gli indici e i parametri previsti per gli ambiti residenziali a bassa densità di cui al precedente art. 8 ;

➤ gli indici e i parametri previsti per gli ambiti produttivi di cui al precedente art.9 ;

➤ gli indici e i parametri previsti per gli ambiti terziari di cui al precedente art.10

4. Modifiche o variazioni delle destinazioni d'uso e degli indici volumetrici, durante la vigenza del P.A., sono subordinate alla redazione di apposita variante, da predisporre in base a quanto indicato al precedente TITOLO I, CAPO III, art.17.

---

## **Art.12 Ambiti soggetti a Piani di Recupero**

### **12.1 Definizione**

1. In questi ambiti rientrano le aree comprese all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ove risultano presenti, anche non contemporaneamente:
  - a) insediamenti produttivi estranei alla destinazione prevalentemente residenziale;
  - b) insediamenti con destinazioni non compatibili con quella prevalentemente residenziale;
  - c) edifici che versano in condizioni di degrado tali da rendere inattuabili operazioni di recupero e conservazione
  - d) opere di urbanizzazione e/o sistemazioni di spazi aperti degradate, inadeguate o non funzionali
2. In sede di formazione del PGT sono stati individuati alcuni ambiti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero, secondo le indicazioni di seguito riportate. La predisposizione e realizzazione di nuovi Piani di Recupero in altri ambiti territoriali è comunque ammessa, in applicazione delle norme generali di cui al presente articolo.

### **12.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate a:
  - a) promuovere una migliore utilizzazione del suolo;
  - b) promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica con particolare attenzione agli allineamenti, altezze e tipologie edilizie;
  - c) recuperare dotazioni di urbanizzazione e di spazi d'uso pubblico
  - d) razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare, e/o a dotare l'ambito di migliori condizioni di accessibilità e/o parcheggi
2. I piani di recupero devono inoltre essere caratterizzati da almeno due dei seguenti elementi:
  - ✓ previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
  - ✓ presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - ✓ rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
  - ✓ riassetto tipologico e planivolumetrico dell'edificato esistente.

### **12.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario- commerciali per esercizi di vicinato (EV) e ricettive/direzionali (Td).
2. Non sono ammesse destinazioni (P) produttive e (A) agricole e in generale le destinazioni che possono produrre effetti negativi sulle condizioni acustiche, sulla qualità dell'aria, sul traffico e la mobilità.

### **12.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sugli edifici con destinazione conforme a quanto indicato al precedente punto 11.3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume esistente.
2. Le destinazioni non ammesse eventualmente presenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc), purché non vengano mutate le destinazioni d'uso e non venga modificata la ragione sociale, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

---

## 12.5 Nuova edificazione

1. La nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di piani attuativi, completi di idonea convenzione, che devono essere predisposti secondo quanto indicato al precedente TITOLO I, CAPO III.

2. Nei piani attuativi devono essere rispettati i seguenti parametri, salve diverse disposizioni indicate nelle singole schede allegate alla presente normativa.

If max: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Rc: 40%

H max: 10,00 pari a tre piani abitabili

Rp: 50%

E' ammessa la monetizzazione di una quota delle aree standard, con esclusione dei parcheggi.

## CAPO IV – ZONE AGRICOLE

### Art.13 Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

#### 13.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti.

3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

#### 13.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio
- valorizzazione dell'attività agricola
- recupero del patrimonio edilizio esistente
- contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola.

2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.

3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente.

#### 13.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è la produzione agricola **(A)** e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.



---

2. Sono considerati coerenti con la funzione principale della produzione agricola gli edifici destinati alle seguenti funzioni:

- o residenza per i proprietari e/o i dipendenti ad eccezione delle abitazioni accatastate come A1 o A8, ovvero aventi le caratteristiche "di lusso" descritte nel D.M. 02.08.1969 che, in quanto tali, non possono comunque essere riconosciute rurali;
- o protezione delle piante;
- o conservazione dei prodotti agricoli;
- o custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- o allevamento e al ricovero degli animali;
- o agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
- o manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi.

3. Non sono ammesse in generale le destinazioni produttive (P), terziarie (T) salvo quanto più oltre specificato.

4. E' infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.

5. Sul territorio comunale non sono ammessi nuovi complessi zootecnici per l'allevamento di suini, tranne che per sostituzione di allevamenti suinicoli già esistenti e attivi o dismessi da meno di tre anni; è ammesso il trasferimento nonché l'ampliamento degli allevamenti suinicoli esistenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie e ambientali vigenti (tra cui l'IPPC-AIA, VIA).

6. E' consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.

7. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:

- a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, da calcolare nella misura di 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con l'inserimento di un albero di alto fusto di essenze autoctone ogni 80 mq di della superficie destinata al nuovo impianto.
- b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

#### **Art.13.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente**

1. Ai fini della individuazione degli interventi ammissibili, si fa riferimento alla seguente classificazione basata sulla utilizzazione attuale e sul valore storico- artistico -ambientale dei singoli fabbricati e/o complessi:

1. edificazione rurale funzionale e funzionante
2. edificazione estranea all'ambito rurale
3. edifici o complessi dismessi

#### **13.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante**

##### **13.5.1 Definizione**

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola e utilizzati per le destinazioni elencate al precedente punto 13.3

2. Per considerare in particolare funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti residenziali devono essere verificati ai seguenti criteri:

- a) aventi titolo ad utilizzare il fabbricato quale abitazione:
  1. soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
  2. affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
  3. familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

- 
4. soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
  - b) i soggetti di cui ai numeri 1) e 2) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n.580;
  - c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la fungicoltura o altra coltura intensiva, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
  - d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.
3. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 2, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.
  4. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.
  5. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

### **13.5.2 Interventi ammessi**

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia.
2. Ogni tipologia d'intervento ammessa deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali costruzioni a corte, il centro aziendale l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti. Negli interventi edilizi relativi agli edifici di valore storico tradizionale vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
  - o coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
  - o intonaco civile tinteggiato con colori della gamma delle terre;
  - o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
  - o infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.
3. Interventi di demolizione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi unicamente per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle in elementi prefabbricati realizzati indicativamente dopo il 1960 per i quali la demolizione è sempre ammessa.

### **13.5.3 Nuova edificazione a completamento e integrazione dell'edificazione esistente**

1. La realizzazione di nuova edificazione a servizio della conduzione agricola dei terreni è assentita unicamente per ampliamento e integrazione di complessi edificati esistenti e nel rispetto di tutte le prescrizioni in materia igienico-edilizia e delle norme regionali e statali in materia edilizia vigenti.

- 
2. L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
  3. Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:
    - o si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, almeno nella misura dell'80 %;
    - o istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile solo in relazione della variazione della normativa urbanistica.
  4. Il calcolo della volumetria (esistente e/o di nuova costruzione) comprende tutta la edificazione, ivi compresa quella destinata ad usi accessori, e si effettua considerando le effettive dimensioni geometriche dei corpi di fabbrica.
  5. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
  6. La necessità di realizzare nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale, il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e la necessità di nuove costruzioni (dal punto di vista dimensionale, economico e gestionale).
  7. In termini indicativi e non esaustivi tale piano deve considerare i seguenti contenuti:
    - a) rispetto della normativa igienico-edilizia esistente;
    - b) criteri di ubicazione/localizzazione, in relazione alla organizzazione del territorio, alla rete viaria, alle caratteristiche del "sistema insediativo diffuso", alla edificazione già esistente al contorno, con dimostrazione del minimo incremento del fabbisogno di infrastrutturazione esterna;
    - c) individuazione e vincolo dell'intera area che viene asservita all'insediamento, con dimostrazione del massimo contenimento del consumo di suoli;
    - d) criteri e vincoli di compatibilità/sostenibilità ambientale quali ad esempio:
      - o contenimento dei consumi energetici;
      - o progettazione, realizzazione e gestione controllata di tutti gli impianti di smaltimento occorrenti;
      - o eventuale adozione di impianti ed attenzioni specifiche finalizzate al risparmio della risorsa acqua;
      - o impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
      - o adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura;
      - o opere di protezione e/o contenimento relative ad eventuali emissioni (es. odore, polvere, fumo) derivanti dal normale svolgimento della attività agricola zootecnica, che possano creare pregiudizio alle eventuali destinazioni non connesse alla attività agricola;
    - e) bozza di convenzione o di atto d'obbligo per la realizzazione dei nuovi fabbricati, che preveda l'impianto e la successiva manutenzione, sull'area di protezione, di biomasse arboree o di altro tipo di coltivazione o sistemazione che possa svolgere una equivalente funzione di compensazione ambientale.
  8. Al fine di contenere il consumo di suolo ed evitare fenomeni di dispersione della edificazione, salve documentate esigenze dovute a disposizioni normative o alla particolare situazione dei luoghi, le nuove costruzioni devono essere ubicate in prossimità dell'edificato esistente, a partire da una distanza massima non superiore ai 20 m. I nuovi fabbricati destinati all'allevamento devono peraltro rispettare le distanze minime previste dal Regolamento di Igiene.

9. Al fine di mitigare l'impatto negativo che le nuove costruzioni possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- o i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali di facciata, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- o dovranno essere privilegiate strutture in muratura, in carpenteria metallica e/o in legno ;
- o conservare, per quanto possibile, gli alberi esistenti e mettere a dimora specie arboree ed arbustive autoctone;
- o oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.);
- o opere di mitigazione con siepi con altezza fino a tetto o masse arboree di altezza equivalente dovranno in particolare essere realizzate sui lati dei fabbricati rivolti all'esterno del corpo aziendale.

10. Le vasche e i lagoni di accumulo e stoccaggio liquami realizzati fuori terra dovranno essere provvisti su tutti i lati di idonea arginatura da realizzare con movimenti di terra integrati con le opere di mitigazione di cui al precedente comma 9.

### **13.6 Edificazione estranea all'attività agricola**

#### **13.6.1 Definizione**

Indipendentemente dallo stato d'uso vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- o la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli
- o l'artigianato, il commercio, le attività terziarie
- o le attività produttive
- o in generale tutti gli edifici che non presentano caratteristiche architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio

sia ove utilizzino edifici o complessi realizzati all'origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola , sia ove utilizzino edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola stessa.

#### **13.6.2 Interventi ammessi**

1. Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto deve essere considerata ad esaurimento senza possibilità di ampliamenti, ristrutturazioni, o comunque di interventi eccedenti le manutenzioni.

#### **Osservazione d'ufficio – P.G. 4969 del 09.10.2010**

##### *Richieste e motivazioni dell'osservazione*

Il responsabile del settore tecnico chiede l'integrazione di alcuni articoli delle Norme tecniche Attuative al fine di chiarire meglio alcuni aspetti.

##### *Controdeduzioni*

**L'osservazione è accolta** tramite integrazione delle NTA e variazione delle cartografie di piano.

### **13.7 Complessi edilizi dismessi**

#### **13.7.1 Definizione**

1. Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici che presentano caratteristiche tipologiche, insediative e architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio agrario mantovano quali loghini o corti agricole, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola, ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici di PGT o che alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione agricola da almeno cinque anni.

---

2. Rientrano in questa categoria:

- gli edifici o complessi che non risultino utilizzati da proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui il fabbricato stesso viene dichiarato asservito (o da familiari conviventi a loro carico);
- non siano utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola;
- il terreno asservito al fabbricato abbia superficie inferiore a 1 ettaro;
- il proprietario non deve conseguire un volume di affari da attività agricole superiore alla metà del suo reddito complessivo;
- nel caso di più unità immobiliari esistenti sul terreno le caratteristiche sopra indicate devono essere soddisfatte per ciascuna di esse.

### **13.7.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientata alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 13.6.

2. E' ammesso l'inserimento di destinazioni "R" residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico- edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.

3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 250 m<sup>2</sup> di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.

4. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della SIp esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.

5. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente ammessi solo in caso di estrema fatiscenza e/o dissesto statico. La fedele ricostruzione implica il rigoroso mantenimento della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale e distributiva interna, dei materiali e delle tecnologie originarie. In questo caso non è ammesso alcun incremento della SIp.

6. Le trasformazioni che richiedano opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come i cambi di destinazione d'uso comportante opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'area asservita deve essere frazionata catastalmente (qualora già non fosse) all'atto della presentazione del titolo convenzionato e non può essere successivamente incrementata;
- la volumetria edificabile per completamento/ampliamento non sia superiore al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, con un massimo non superabile di 500 m<sup>3</sup>; in ogni caso l'indice di edificazione complessivo non può essere superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, considerando l'area asservita e la edificazione già esistente sull'area;
- l'assunzione a carico del proponente del contributo concessorio calcolato considerando l'intera volumetria (esistente e di completamento) secondo le destinazioni previste;
- sia garantita la progettazione, realizzazione e gestione controllata di tutti gli impianti di smaltimento occorrenti, tramite:
  - adozione di impianti ed attenzioni specifiche finalizzate al risparmio della risorsa acqua;

- 
- impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
  - adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura.
- siano inoltre progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori inquinanti (odore, polvere, rumore) generati dal normale svolgimento della attività agricola sul territorio circostante.
7. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
8. Devono inoltre essere garantite le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27.
9. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla:
- a) realizzazione di opere di compensazione ecologica preventiva, come definiti al precedente TITOLO I; art.14, per una superficie pari a:
    - a. 0,50 mq/mq per ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
    - b. 1,00 mq/mq per ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione paesaggistica
    - c. 1,50 mq/mq per ambiti agricoli di interazione
  - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

## **Art.14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica**

### **14.1 Definizione**

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola caratterizzati dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico culturale e fisico naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti, che peraltro devono essere orientate alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi rilevanti di naturalità.
3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di primo e secondo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di protezione dei valori ambientali; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di primo e secondo livello si applicano le norme di cui agli art.34.1 e 34.2 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

### **14.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti con attenta verifica di eventuali interventi innovativi di trasformazione del territorio, con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili;
- conservazione o ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità;
- salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola volta in particolare alla salvaguardia dell'equilibrio ecologico e ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio diffuso;

- 
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
  - verifiche di effettive necessità di eventuali espansioni dell'edificato esistente.

### **14.3 Destinazioni d'uso**

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.
2. Si considerano funzionalmente connessi o di servizio alla conduzione agricola i fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza per i/il proprietari/o e per i dipendenti;
  - magazzini, depositi, stalle, ricoveri attrezzi, silos, ecc.;
3. Negli edifici rurali esistenti si possono svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalle disposizioni legislative vigenti. Possono essere utilizzati per attività agriturbistica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.
4. E' infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.
5. E' consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.
6. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
7. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
  - a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, da calcolare nella misura di 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con l'inserimento di un albero di alto fusto di essenze autoctone ogni 80 mq di della superficie destinata al nuovo impianto.
  - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

### **14.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente**

1. Ai fini della individuazione degli interventi ammissibili, si fa riferimento alla seguente classificazione basata sulla utilizzazione attuale e sul valore storico- artistico -ambientale dei singoli fabbricati e/o complessi:
  - edificazione rurale funzionale e funzionante
  - edificazione estranea all'ambito rurale
  - edifici o complessi dimessi

### **14.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante**

#### **14.5.1 Definizione**

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. precedente.

#### **14.5.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 10% della SIp, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia.
2. Ogni intervento ammesso deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali

---

costruzioni a corte, il centro aziendale l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti.

3. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
- intonaco civile tinteggiato con colori della gamma delle terre;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.

4. Interventi di demolizione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi unicamente per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle realizzate in elementi prefabbricati realizzati indicativamente dopo il 1960 per i quali la demolizione è sempre ammessa.

### **14.5.3 Nuova edificazione**

1. La nuova edificazione è ammessa solo per comprovate esigenze aziendali e nel rispetto di particolari attenzioni per il corretto inserimento nell'ambiente intermini di

- localizzazione
- dimensioni planivolumetriche
- materiali e tecnologie da adottare

2. Devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni riportate al precedente punto 13.5.3

## **14.6 Edificazione estranea all'attività agricola**

### **14.6.1 Definizione**

Indipendentemente dallo stato d'uso vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie
- le attività produttive
- in generale tutti gli edifici che non presentano caratteristiche architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio

sia ove utilizzino edifici o complessi realizzati all'origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola, sia ove utilizzino edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola stessa.

### **14.6.2 Interventi ammessi**

Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto deve essere considerata ad esaurimento senza possibilità di ampliamenti, ristrutturazioni, o comunque di interventi eccedenti le manutenzioni.

2. E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali fino a un massimo del 20% della SIp a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato.

3. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli indici di zona, per destinazioni esclusivamente di tipo agricolo.

### **14.6.3 Nuova edificazione**

Per questo tipo di costruzioni non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione con sostituzione.



---

## 14.7 Complessi edilizi dismessi

### 14.7.1 Definizione

1. Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici che presentano caratteristiche tipologiche, insediative e architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio agrario mantovano quali loghini o corti agricole, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici di PGT o che alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione agricola da almeno cinque anni.
2. Rientrano in questa categoria:
  - gli edifici o complessi che non risultino utilizzati da proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui il fabbricato stesso viene dichiarato asservito (o da familiari conviventi a loro carico);
  - non siano utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola;
  - il terreno asservito al fabbricato abbia superficie inferiore a 1 ettaro;
  - il proprietario non deve conseguire un volume di affari da attività agricole superiore alla metà del suo reddito complessivo;
  - nel caso di più unità immobiliari esistenti sul terreno le caratteristiche sopra indicate devono essere soddisfatte per ciascuna di esse.

### 14.7.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 14.6
2. E' ammesso l'inserimento di destinazioni "R" residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico- edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 250 m<sup>2</sup> di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.
4. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della SIp esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.
5. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente ammessi solo in caso di estrema fatiscenza e/o dissesto statico. La fedele ricostruzione implica il rigoroso mantenimento della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale interna, dei materiali e delle tecnologie originarie. In questo caso non è ammesso alcun incremento della SIp.
6. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
7. Devono inoltre essere garantiti gli interventi di compensazione ecologica preventiva e le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27.

### 14.7.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

---

## **Art.15 Aree agricole di interazione**

### **15.1 Definizione**

Si definiscono zone agricole di rispetto del sistema insediativo gli ambiti posti ai margini dell'abitato e destinati alla formazione di fasce di rispetto del sistema insediativo (concentrato e diffuso) esistente.

### **15.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia vengono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti, in modo da evitare ulteriori compromissioni del territorio, e da creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.

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

3. In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica preventiva previste per le aree urbanizzate.

4. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:

- c) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, da calcolare nella misura di 1,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con l'inserimento di un albero di alto fusto di essenze autoctone ogni 80 mq di della superficie destinata al nuovo impianto.
- d) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

### **15.3 Destinazioni d'uso**

La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività.

### **15.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

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

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione;
- manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;

2. Le costruzioni dismesse, non più funzionali all'attività agricola, per le quali, alla data della richiesta di intervento edilizio, possa essere provata la condizione di dismissione, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale con interventi di tipo restituivo che non comportino incrementi della edificazione esistente.

3. Per realizzare interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici della stessa proprietà che risultino in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati) e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti),
- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14-16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la

---

sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

4. Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

5. In nessun caso sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione con spostamento di volumi o di demolizione e ricostruzione.

6. Per l'inserimento di nuove destinazioni residenziali, anche tramite trasformazione di fabbricati esistenti, devono comunque essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene. L'insediamento di attività e/o destinazioni d'uso diverse dalla residenza è subordinata a pianificazione attuativa.

7. E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali fino a un massimo del 20% della Slp a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato.

8. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

### **15.5 Nuova edificazione**

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

## **Art.16 Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura**

### **16.1 Definizione**

Vengono individuati come tali gli ambiti caratterizzati dalla presenza di allevamenti intensivi esistenti e da caseifici.

### **16.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni sugli immobili esistenti e sulle aree di pertinenza devono essere finalizzate al miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte e degli allevamenti, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

### **16.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso comprendono allevamenti zootecnici di tipo aziendale e interaziendale; allevamenti zootecnici di tipo intensivo; impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività principali.

2. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento agricolo/produttivo (alloggio del custode e/o del titolare dell'azienda) per un numero massimo di 2 alloggi e una Slp complessiva di 300 m<sup>2</sup>.

3. E' altresì ammesso l'inserimento di spacci aziendali, per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, fino a un massimo di 150 di superficie di vendita.

4. Non sono ammesse destinazioni che non risultino connesse con l'agricoltura.

### **16.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sugli edifici esistenti, come indicati al precedente punto 16.3 comma 1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 0,60 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Rc: 60%

H max: 12,00 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione e conservazione.

2. Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti zootecnici, nel rispetto dei predetti indici e delle distanze stabilite dal Regolamento locale di Igiene.

---

3. Tali ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, da predisporre secondo quanto indicato al precedente punto 13.5.3 , da approvarsi con la stessa procedura dei piani attuativi; tale piano dovrà inoltre prevedere ipotesi di miglioramento delle condizioni animali e di sicurezza sui luoghi di lavoro, l'adeguamento igienico sanitario, il piano di spandimento delle deiezioni o gli interventi di depurazione dei liquami, le necessarie indagini geologiche sui siti destinati agli ampliamenti e alle vasche di raccolta dei liquami, nonché la verifica di compatibilità dei terreni che accolgono gli spandimenti.

3. Il Piano di utilizzazione aziendale sarà corredato da una convenzione comprendente gli impegni agli adeguamenti igienico-sanitari, ambientali e urbanistici e la regolamentazione degli aspetti legati al funzionamento complessivo dell'allevamento (manutenzione delle strade di accesso; formazione di barriere vegetali; presidi di controllo dei contenitori di accumulo delle deiezioni in funzione della salvaguardia del sottosuolo, ecc.)

4. Le vasche e i lagoni di accumulo e stoccaggio liquami realizzati fuori terra dovranno essere provvisti su tutti i lati di idonea arginatura da realizzare con movimenti di terra integrati con le opere di mitigazione indicate al precedente art.13.5.3 comma 9.

## **CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **Art.17 Immobili vincolati**

#### **17.1 Definizione**

1. Nel Piano delle Regole sono individuati con apposito simbolo gli edifici di rilevante valore storico – artistico e monumentale, vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004.

2. Rientrano in questa categoria, anche se non espressamente individuati dal PGT, tutti gli immobili di proprietà pubblica che abbiano più di 50 anni.

#### **17.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni su immobili vincolati devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche formali e tipologiche esistenti; gli interventi edilizi devono pertanto essere orientati verso operazioni di tipo conservativo restitutivo.

#### **17.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte per l'edificio oggetto di intervento, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche e di localizzazione della edificazione esistente.

2. Le destinazioni principali comprendono i servizi pubblici e di uso pubblico (ivi comprese le attrezzature religiose e di interesse comune), la residenza e le destinazioni accessorie; sono consentite destinazioni "A" agricole nel caso in cui gli immobili vincolati ricadano in ambiti agricoli strategici.

3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive e le destinazioni commerciali.

#### **17.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammesse unicamente operazioni di restauro e risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi di superfetazione.

2. Qualsiasi intervento deve essere sottoposto a preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali.

### **Art.18 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale**

#### **18.1 Definizione**

Sono classificati come tali gli edifici di valore storico/ambientale/tradizionale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di

---

elementi di particolare pregio storico–artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

### **18.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

### **18.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte per l'edificio oggetto di intervento, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.
2. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario direzionali, di pubblico esercizio e di servizio pubblico.
3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive, le destinazioni "MSV", "GSV" e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

### **18.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, tramite permesso di costruire, DIA o SCIA interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti.
2. I progetti di intervento sono soggetti al parere della Commissione del Paesaggio

### **18.5 Nuova edificazione**

All'interno del perimetro delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico- tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

## **Art.19 Ambiti destinati a verde privato**

### **19.1 Definizione**

1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio.

### **19.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate:  
alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo;  
alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);  
alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

### **19.3 Destinazioni d'uso**

Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere adatte alle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "MSV" commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci e a rendere più compatibile con il contesto l'accumulazione e la rimozione dei rifiuti.

---

## **19.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. In questi ambiti è possibile realizzare, con permesso di costruire, gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 20% della SIp e della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde.
2. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.
3. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.
4. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

## **19.5 Nuova edificazione**

1. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione: sono invece ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione con sostituzione che non incidano sul patrimonio verde da salvaguardare.

## **19.6 Prescrizioni speciali per l'ambito "Villa Rovere"**

L'ambito in oggetto di pertinenza del complesso denominato "Villa Rovere" è assoggettato a piano di recupero; per tali piani valgono le seguenti prescrizioni:

- o sono consentite nuove costruzioni in ampliamento dell'edificato esistente fino a un massimo del 100% della SIp;
- o deve essere salvaguardato il patrimonio arboreo esistente;
- o dovrà essere predisposto un progetto planivolumetrico vincolante finalizzato a garantire la armonizzazione e la integrazione della nuova edificazione con gli edifici di pregio esistenti, evitando nuove costruzioni lungo la viabilità al contorno e contenendo l'altezza entro i due piani (H max m 7,00);
- o sono ammesse unicamente destinazioni ricettivo- alberghiere e di pubblico esercizio;
- o è espressamente esclusa la destinazione residenziale privata.

## **Art.20 Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico**

### **20.1 Definizione**

1. Sono individuati come tali, indipendentemente dalla loro localizzazione sul territorio, le corti e i complessi edificati di antica realizzazione nelle quali devono essere salvaguardate le caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e di impianto.

### **20.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni ammesse devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale.
2. La finalità prioritaria è quella della tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio degli edifici e dei complessi, con particolare attenzione anche alle caratteristiche tipo-morfologiche ed al rapporto di impianto sul territorio.

### **20.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni devono essere conformi a quelle previste per gli ambiti di appartenenza, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente; sono comunque vietate le destinazioni produttive non connesse con l'attività agricola, le destinazioni commerciali e, in generale, le destinazioni d'uso che compromettano il rapporto di impianto sul territorio.

- 
2. Sono ammesse altresì tutte le destinazioni d'uso che non pregiudichino né compromettano l'attività agricola dei fondi circostanti, e che favoriscano contemporaneamente:
- a) gli interventi di tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio dei complessi edificati;
  - b) il mantenimento o il recupero di elevati livelli di compatibilità ambientale.

#### **20.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sul patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale sono ammessi, tramite permesso di costruire semplice, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti e aie), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni;
2. Sugli edifici esistenti documentatamente privi di valore storico e ambientale sono consentiti interventi di ristrutturazione senza incrementi volumetrici.
3. Limitatamente alle corti agricole adiacenti il tessuto urbano consolidato, sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione solo per trasposizione di volumi preesistenti da demolire e da ricostruire senza alcun aumento, nel rispetto delle caratteristiche organizzative, planivolumetriche e architettoniche del complesso storico esistente e nel rispetto degli spazi aperti che lo caratterizzano; i nuovi volumi devono in ogni caso ricadere all'interno degli ambiti perimetrati a pertinenza delle corti. Tali interventi sono soggetti a piano attuativo da sottoporre preventivamente all'esame e parere favorevole della commissione per il paesaggio.
4. Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti.
5. Con tali precauzioni è consentito recuperare per la destinazione residenziale anche gli edifici originariamente non utilizzati per tale scopo.
6. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
  - o coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
  - o intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
  - o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
  - o infissi e scuri esterni in legno da verniciare di disegno tradizionale.

#### **20.5 Nuova edificazione**

1. Eventuali nuove costruzioni funzionali alla conduzione agricola devono essere realizzate esternamente al perimetro di salvaguardia indicato nelle tavole del Piano delle Regole.
2. La necessità di realizzare nuove costruzioni deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità delle nuove costruzioni stesse.
3. Tali costruzioni devono essere collocate in modo tale da non confliggere, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche della corte.
4. E' vietato l'uso di prefabbricati in cls (tranne che per vasche e silos); i materiali di costruzione devono privilegiare il laterizio e il legno; i tetti devono essere realizzati a falde inclinate con coppi di laterizio. Le vasche di stoccaggio dei reflui devono essere preferibilmente interrate o, in caso contrario, opportunamente mitigate.
5. Devono inoltre essere garantite le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27.

---

## **Art.21 Fasce di protezione dei corsi d'acqua**

### **21.1 Fascia di protezione del fiume Po**

1. Al fine di garantire per l'argine maestro e per i territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, così come previsto dalla normativa del Piano Paesaggistico regionale (art.20, comma 8), per una fascia di 150 m dal limite superiore dell'argine e all'esterno degli ambiti del tessuto urbano consolidato non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia; sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

### **21.2 Fasce di protezione dei corsi d'acqua**

1. Lungo i corsi d'acqua e i canali devono essere osservati gli arretramenti minimi di m.10,00 dal piede esterno degli argini o dal limite esterno della sponda dei canali ai sensi dell'art.96 R.D.523/1904.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso in cui le tavole del PGT non riportino alcuna indicazione grafica.

3. Nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua, gli interventi di trasformazione eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica; in tali ambiti valgono altresì le prescrizioni delle norme geologiche di piano.

4. Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche purché ne sia verificato il corretto inserimento paesaggistico e siano correlati ad interventi di riqualificazione del sistema arginale.

5. Resta fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D. Lgs. n.490 del 29.10.1999 e del D. Lgs n.42/2004 (art.142 comma1).

6. Devono altresì essere rispettate le norme del Regolamento comunale di polizia idraulica con riferimento al Regolamento tipo elaborato dalla Provincia di Mantova che si allega alla presente normativa (v. Allegato n.3)

## **Art.22 Siti di interesse archeologico**

1. Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi del D.Lgs n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.

2. Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli purché questi vengano realizzati a una profondità non superiore a 50 cm, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente per territorio e i lavori di scavo devono essere seguiti dalla stessa o da un suo delegato; eventuali scavi in profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti.

3. Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Soprintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

## **Art.23 Zone umide**

1. Al fine di garantire la perpetuazione degli specifici ecosistemi, devono essere tutelate le zone umide esistenti o di futura realizzazione; è vietato ogni intervento di manomissione diretta o indiretta o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee; eventuali opere di ripristino ambientale sono ammesse solo previa autorizzazione sulla base di specifici progetti.

2. Non sono consentiti interventi di trasformazione edilizia entro una fascia di 50 m dal confine dell'area umida; tale fascia può essere altresì utilizzata per interventi di compensazione ecologica preventiva.



---

## **Art.24 Filari e zone boscate**

1. I complessi boscati, naturali o artificiali, nonché le superfici in cui siano in atto processi di rinnovazione spontanea di specie arboree o arbustive devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari o dei possessori nel migliore stato di conservazione naturale.
2. Le pratiche di governo e gestione colturale devono tendere, oltre che alla conservazione, alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente locale (stadio climax), anche attraverso la costituzione di stadi intermedi, precursori di quello finale, in sintonia con le potenzialità dei suoli specifici, privilegiando l'utilizzo e la diffusione di specie autoctone.
3. Le piante arboree isolate o inserite in filare, nonché le siepi arboree e arbustive esistenti lungo i margini dei corsi d'acqua, strade e coltivi devono essere mantenute nel miglior stato di conservazione colturale; il loro taglio è soggetto a preventiva denuncia, indicando il numero di piante da abbattere e i reimpianti che si intendono effettuare.
4. Nel caso di utilizzazione di filari cedui, questa dovrà prevedere il mantenimento di polloni vitali ogni 3-5 m, mantenendone uno ogni 20 m circa per almeno tre turni di taglio di rotazione.
5. Il taglio di pioppi ibridi o di altre essenze arboree a rapido accrescimento, razionalmente coltivati in filare a sesto regolare, comporta la loro sostituzione durante la successiva stagione silvana, anche utilizzando specie arboree autoctone. E' altresì possibile l'abbattimento in caso di dimostrata pericolosità per incolumità pubblica e privata.

## **Art.25 Classi di sensibilità paesistica**

1. Al fine di dare puntuale adempimento alle prescrizioni del vigente PTPR l'intero territorio comunale è stato classificato in base alla differente "sensibilità paesistica" del territorio stesso.
2. Negli ambiti a differente sensibilità paesistica i piani attuativi ed i progetti di trasformazione devono provvedere ai differenti adempimenti richiesti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 – n°7/11045, facendo in particolare riferimento alla Carta condivisa del paesaggio appositamente redatta sulla base delle indicazioni del PTCP e degli elaborati del progetto speciale "BIOBAM".
3. Sono soggetti ad esame paesistico secondo le linee guida richiamate al precedente punto 25.2 tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone classificate con sensibilità alta e molto alta; l'autorizzazione paesaggistica è altresì richiesta per gli interventi ricadenti in zone di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## **Art.26 Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio**

Al fine di garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di pregio (areali, puntuali, lineari) che connotano il paesaggio agrario del territorio comunale, in conformità con quanto previsto dal PTCP, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia devono essere rispettate le seguenti attenzioni specifiche.

### **26.1 Aree assoggettate a specifica tutela di legge**

Gli interventi di trasformazione ricadenti in tali aree (beni tutelati dal D.Lgs n.42/2004, rete dei Siti Natura 2000) devono uniformarsi alle prescrizioni indicate dalle norme istitutive di tali tutele.

### **26.2 Canali di matrice storica**

1. Comprendono gli elementi della rete idrica che hanno svolto nel corso degli anni il ruolo di elemento ordinatore del sistema poderale agricolo e del modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo.
2. Al fine di preservare l'identità di tali elementi idrici ed il contesto ambientale circostante, viene individuata una fascia di salvaguardia di m 20 entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Per l'edificazione esistente all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

---

### 26.3 Manufatti idraulici di rilevante interesse storico

1. Comprendono i manufatti idraulici di interesse storico- architettonico da salvaguardare in quanto elementi della memoria storica.
2. In tutti gli interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, deve essere posta particolare attenzione alla salvaguardia delle caratteristiche originarie degli stessi.
3. Al fine di preservare l'identità di tali opere ed il contesto ambientale circostante, viene individuata una zona di salvaguardia entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni.
4. Per l'edificazione esistente all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

### 26.4 Ambiti ricadenti all'interno del PLIS delle golene foce Secchia

Tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da realizzare all'interno di questi ambiti devono rispettare le norme del PLIS.

### Art.27 Opere di recupero del paesaggio

1. Allo scopo di restituire alla campagna il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, anche in attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, si pone come condizione connessa al rilascio di qualsiasi tipo di permesso per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio che un tempo caratterizzavano tutto il territorio agricolo della zona.

2. Dette piantumazioni sono soggette a progettazione esecutiva di dettaglio che comprenda la localizzazione, le specie da impiegare, le modalità di impianto e gli interventi di manutenzione previsti.

3. Devono essere realizzate con specie quali farnie, olmi, aceri campestri, pioppi bianchi, pioppi neri, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, nonché boschetti con funzione naturalistica.

4. In linea con le indicazioni del *Manuale Naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale* valgono le seguenti definizioni:

- **Filare arboreo:** si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri. I filari possono avere una disposizione in file semplici, in alcuni casi monospecifiche e in altri di composizione polispecifica, con interasse tra una pianta e la successiva non superiore a 7 metri circa, in modo da raggiungere il numero minimo di 15 piante su 100 metri.
- **Siepe:** si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10-15 metri. Le siepi di nuova costituzione possono essere formate con esemplari di varie specie distribuiti in andamenti lineari con distanze fra le piante variabili da 1 a 2 metri, in modo da raggiungere il numero minimo di 50 piante su 100 metri; è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse. La larghezza minima dell'impianto alla base è di m 0,60 e la fascia da destinare alla siepe (intesa come mantenuta libera dalle coltivazioni agrarie) dovrà essere larga almeno di 2,5 metri.
- **Fasce o macchie alberate:** si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla

---

compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La struttura vegetale deve avere una larghezza di misura inferiore a 25 metri qualora si tratti di fascia boscata, e di superficie inferiore a 2000 m<sup>2</sup> nel caso di macchia e non essere considerata bosco ai sensi della vigente normativa forestale.

5. Per i dettagli costruttivi si rimanda al citato Manuale Naturalistico della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006.

6. In ogni caso, sono sempre ammesse le modalità di costruzione delle strutture vegetali (filari, siepi, macchie fasce e boschi) previste dai Piani di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia successivi a quello citato e, nel caso ci si avvalga delle sovvenzioni economiche programmate dal PSR, tali modalità sono prevalenti rispetto alle precedenti.

7. L'entità delle piantumazioni verrà commisurata alle opere per le quali il richiedente presenta istanza alla Amministrazione comunale nella misura di una pianta in filare o 1 m di siepe ogni 10 m<sup>2</sup> di SIp complessiva; per fasce e macchie alberate o boschetti 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> di SIp.

8. Le modalità di esecuzione di dette piantumazioni, la loro ubicazione e le modalità di manutenzione (irrigazione, sfalci dell'erba infestante, tutoraggio e protezione del fusto) saranno oggetto di progetto con tavola e relazione tecnica allegato al progetto edilizio. La messa a dimora dovrà avvenire entro 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire ed entro i successivi 6 mesi dovranno essere sostituite le piante non attecchite; in seguito dovrà essere curato il mantenimento degli impianti. Alla richiesta di agibilità deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

## **CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE**

### **Art.28 Strade vicinali**

1. Devono essere conservati e mantenuti i tracciati esistenti delle strade comunali, campestri vicinali e consorziali, garantendone la percorribilità pubblica.

2. Sono consentite limitate modificazioni ai tracciati, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, purché non derivi un danno alla rete dei percorsi ciclopedonali di fruizione del paesaggio e vengano realizzati nuovi filari di essenze autoctone su entrambi i lati delle strade.

3. La percorribilità dei tracciati viari di cui al presente articolo è connaturata alla fruibilità sociale dell'ambiente e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopedonale ed equestre.

4. E' consentita, previa specifica autorizzazione, la chiusura dei tracciati viari esistenti solo per motivi di sicurezza e per preminenti esigenze private o pubbliche, ovvero per i tratti destinati all'esclusivo accesso a fabbricati e non utilizzati ad altro scopo.

### **Art.29 Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto**

#### **29.1 Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale**

1. Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità previste dalla pianificazione sovralocale, con particolare riferimento all'"Asse dell'Oltrepo PO.PE" la cui fascia di rispetto è riportata nelle tavole dei vincoli sovraordinati (tav PG01).

2. Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte, secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.

3. Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni

---

ammesse dalle norme di zona. Non sono comunque ammessi interventi e/o opere che possano comportare aggravii delle eventuali future indennità di esproprio.

4. Le fasce di rispetto sono prioritariamente destinate alla realizzazione di opere di mitigazione-compensazione ecologica, e vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate; le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.

5. E' pure consentita l'utilizzazione a parcheggio qualora ciò non comprometta le finalità di cui sopra. E' inoltre consentita la costruzione e la dislocazione di canalizzazioni ed impianti tecnologici interrati e relativi ed eventuali accessori per la gestione impiantistica.

6. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica.

7. La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, è normata dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.

8. Nelle zone di rispetto stradale e' ammessa la realizzazione delle opere previste dalle norme vigenti in materia; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, che potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 50 m rispetto alla strada.

9. I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PdR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

## **29.2 Fasce di rispetto della linea ferroviaria**

1. In prossimità delle linee ferroviarie, le nuove costruzioni da realizzare al di fuori del tessuto urbano consolidato devono rispettare il limite di arretramento di m 30,00 dalla più vicina rotaia; per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna senza alterazione della sagoma del fabbricato. E' ammessa altresì la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito.

2. All'interno del tessuto urbano consolidato e nei piani attuativi approvati è possibile derogare a tali limiti, previo rilascio di parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto ferroviario.

## **Art.30 Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico**

### **30.1 Fascia di tutela assoluta del pozzo pubblico**

1. Si estende per una profondità di 10 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono ammesse unicamente costruzioni di servizio e opere di presa.

### **30.2 Fascia di rispetto del pozzo pubblico**

1. Si estende per una profondità da 200 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi, liquami, anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti o accumulo di concimi organici;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, nonché stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- inserimento e mantenimento di pozzi perdenti;
- ogni altra attività indicata dalla norma dello studio geologico del territorio comunale.

---

### **Art.31 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale, individuate sulla base degli atti e nelle more di adozione del piano cimiteriale, non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione della realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile e subordinati a convenzione annuale rinnovabile.
2. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.
3. E' altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi, comprese le sistemazioni a verde.

### **Art.32 Fascia di rispetto dei depuratori**

1. Nelle zone di rispetto dei depuratori non sono ammesse nuove costruzioni.
2. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

### **Art.33 Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica**

1. Sulla base delle risultanze dello "Studio geologico del territorio comunale" vengono individuate diverse classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica.
2. Gli interventi da realizzare in aree di classe 1, 2, 3 e 4 individuate nella carta delle azioni di piano devono fare riferimento alle Norme geologiche di piano facenti parte integrante dello studio geologico stesso, nonché allegate alle presenti NTA (v. Allegato 4)..
3. In queste zone, in funzione della classe di fattibilità in cui ricadono e della classificazione del rischio sismico, ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e di valutazione del rischio sismico che verifichi la compatibilità dell'intervento stesso con la situazione dell'area. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.
4. Nelle aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda si richiede inoltre di evitare l'insediamento di attività che, per la tipologia delle lavorazioni o per la particolarità delle materie prime utilizzate, comportano lo stoccaggio di sostanze pericolose.

### **Art.33 Zone per la distribuzione di carburanti**

1. Il Piano delle Regole individua le aree destinate a tale scopo confermando quelle esistenti alla data di adozione del PGT, in quanto non presentano profili di incompatibilità previsti dalla normativa vigente.
2. La localizzazione di nuovi impianti potrà essere prevista nell'ambito del comparto C.P.1 tramite l'individuazione di un'area di pertinenza della superficie minima di m<sup>2</sup> 2.000; i nuovi impianti dovranno disporre dei seguenti servizi accessori:
  - a) un fabbricato a servizio dell'utenza avente una superficie minima di 30 m<sup>2</sup> dotato di servizi igienici per uso pubblico;
  - b) spazi riservati al parcheggio per almeno due posti auto;
  - c) una o più isole di distribuzione dei carburanti, adeguatamente coperte da idonee pensiline;
  - d) l'erogazione di almeno due prodotti;
  - e) apparecchiature per il self-service pre-pagamento e per il pagamento posticipato;
  - f) almeno un servizio all'automezzo (controllo aria acqua, lubrificazione, autolavaggio, ecc.);
  - g) attività commerciali di servizio all'utente (somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita di tabacchi, lotteria ed altre attività simili, ecc.) con superficie massima di 250 m<sup>2</sup> ; le suddette attività commerciali devono essere dotate di posti auto per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita.
3. Almeno il 20% dell'area disponibile deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto.

---

4. Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti.

#### **Art.34 Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione**

1. Le installazioni di antenne, torri e tralicci per impianti radiotelevisivi e per stazioni radio base per la telefonia mobile sono ammesse ove il loro inserimento nel contesto non crei disturbo o contrasto dal punto di vista visivo.
2. In prossimità di impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione non possono essere inseriti siti sensibili quali asili, scuole, residenze sanitarie e assistenziali e viceversa.
3. I progetti relativi all'installazione di nuovi impianti è comunque soggetta a parere dell'ARPA e a valutazione paesistica.
4. Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti all'interno delle zone aventi classe di sensibilità paesistica alta e molto alta, così come riportate nelle Tavole PG02a e PG02b.

#### **Art.35 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. In prossimità di elettrodotti non possono essere inseriti siti sensibili quali asili, scuole, residenze sanitarie e assistenziali.
2. All'interno delle fasce di rispetto non possono essere realizzati parchi urbani o parchi gioco per bambini.

---

**ALLEGATO 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA  
PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

---

## **Art.1 Finalità generali**

I seguenti criteri sono finalizzati a fornire indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, secondo quanto indicato dalla legge urbanistica regionale n.12/2005, in recepimento della direttiva 2001/42/CE; tali criteri non riguardano la successiva fase di progettazione e realizzazione degli edifici per le quali si deve fare riferimento alla normativa specifica del Regolamento Edilizio.

## **Art.2 Controllo del consumo di suolo**

1. Il suolo allo stato naturale deve essere considerato come una risorsa limitata e non rinnovabile nella sua qualità di ecosistema per gli organismi viventi; come tale deve essere salvaguardato tramite il contenimento delle espansioni insediative; per questo le trasformazioni urbanistiche dovrebbero interessare in via prioritaria le aree urbane dismesse o degradate, originariamente destinate ad insediamenti produttivi o ad altre funzioni non più rispondenti agli obiettivi di sviluppo sostenibile.

2. Nel caso in cui le nuove zone di espansione risultino inserite in ambiti non ancora urbanizzati, ne dovrà essere attentamente valutato il livello di naturalità, commisurando i nuovi interventi di trasformazione con la necessità di non ridurre, bensì aumentare, la capacità di rigenerazione dell'area.

3. Per questo si consiglia di verificare quanto i caratteri presenti nell'area possano essere assimilati allo stato vegetativo originario della stessa e risultino comunque scarsamente influenzati dall'attività antropica (quali ad esempio le zone umide, boschive o ripiantumate).

4. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione che dimostri che gli interventi previsti non produrranno alterazioni negative rispetto alle condizioni di naturalità presenti nei luoghi, ma possibilmente tali condizioni verranno migliorate. A tal proposito dovrà essere documentata la coerenza del progetto con le prescrizioni di compensazione ecologica preventiva.

## **Art.3 Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico**

1. Ogni proposta di piano attuativo dovrà essere accompagnata da una relazione attestante la sostenibilità ambientale del Piano, contenente anche la valutazione dell'impatto paesistico, redatta seguendo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.

2. Ogni intervento di trasformazione dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito tramite l'inserimento di modelli insediativi compatibili con la morfologia del terreno; devono essere salvaguardate le caratteristiche esistenti prevedendo, in caso di consistenti alterazioni dello stato naturale, la realizzazione di interventi compensativi e di miglioramento.

3. L'inserimento dell'assetto viario e delle nuove costruzioni dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali, tramite l'inserimento del nuovo edificato previsto in immagini fotografiche riprese da più punti di vista, in modo da rispettare le visuali paesaggistiche esistenti e garantire un inserimento armonico nel contesto.

4. Al fine di salvaguardare le caratteristiche delle aree di intervento devono essere controllati lo sfruttamento e le modifiche del sito, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra e l'alterazione delle pendenze e dei rilevati naturali esistenti.

5. Le aree verdi esistenti devono essere salvaguardate, con particolare attenzione per le specie vegetali di particolare valore dal punto di vista botanico ed ecologico.

6. Al fine di salvaguardare la biodiversità, il piano attuativo deve garantire la continuità delle zone verdi, in maniera da consentire la formazione di corridoi ecologici e zone umide e la connessione con le reti ecologiche esistenti.

7. Nella sistemazione degli spazi verdi si deve privilegiare l'inserimento di piante ed essenze autoctone che si adattano bene al clima e all'ecosistema esistente, pianificandone la manutenzione e l'irrigazione;



---

va privilegiato l'uso di piante perenni, integrate da differenti specie di fiori in modo da assicurare la fioritura ciclica e costi di manutenzione inferiori.

8. Per tale scopo dovrà essere prodotto un piano del verde con indicazione delle piante e arbusti da mettere a dimora e delle essenze previste; dovrà altresì essere dimostrata la continuità dei corridoi ecologici.

#### **Art.4 Uso razionale delle materie prime**

1. Nelle trasformazioni previste devono essere ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi.

2. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione deve essere privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).

3. Per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne devono essere preferibilmente utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati, quali ad esempio materiali provenienti da demolizioni controllate per la realizzazione dei sottofondi stradali.

4. Nel caso in cui siano previste operazioni di demolizione queste vanno attuate in maniera selettiva, in modo da utilizzare al massimo le possibilità di recupero e riciclo dei materiali e l'uso razionale degli scarti e dei rifiuti.

5. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, deve essere privilegiato, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'uso di materiali locali.

6. Per tale scopo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà fornire dettagliata documentazione dei materiali recuperati o riciclati che si intendono utilizzare.

#### **Art.5 Contenimento dei consumi di acqua potabile**

1. L'acqua potabile è da considerare come risorsa rara; vanno pertanto messi in atto tutti i provvedimenti che consentano di limitarne al massimo i consumi, sia in fase di realizzazione delle opere sia in fase di utilizzazione degli edifici.

2. Durante la realizzazione delle opere vanno messi in atto accorgimenti finalizzati a ridurre il consumo di acqua potabile, ricorrendo il più possibile all'uso di acqua riciclata (tramite ad es. la raccolta e il riutilizzo dell'acqua piovana) e controllando la qualità dei reflui risultanti dalle diverse lavorazioni.

3. Compatibilmente con le prescrizioni del regolamento d'igiene, l'acqua piovana proveniente dai tetti dei fabbricati deve essere raccolta in cisterne di accumulo e utilizzata per reintegrare il fabbisogno degli sciacquoni degli apparecchi igienici e delle lavatrici, per l'irrigazione dei giardini e per il lavaggio delle auto.

4. L'acqua piovana proveniente dalle strade interne di distribuzione deve essere preferibilmente incanalata al livello del terreno e convogliata, ove le condizioni idrogeologiche del terreno lo consentano, verso bacini di raccolta inseriti a livello paesaggistico nelle aree verdi, e attrezzati con impianti di ingegneria naturalistica quali ad esempio la fitodepurazione; le acque provenienti da superfici con elevato traffico dovranno essere preventivamente purificate tramite separatori lamellari per oli o particelle.

5. Dovrà pertanto essere indicata la localizzazione dei bacini di raccolta delle acque piovane allegando il calcolo del volume di acqua presumibilmente riciclabile nel corso di un anno.

#### **Art.6 Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare**

1. Al fine di garantire il ravvenamento delle falde acquifere e contemporaneamente ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali, o verso i sistemi di raccolta

---

artificiali, deve essere limitata al massimo l'impermeabilizzazione dei terreni, mettendo in atto tutti i possibili accorgimenti che consentano di aumentare le capacità di infiltrazione naturale a livello del terreno.

2. Tra i possibili strumenti di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzata anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria grazie ai fenomeni di evaporazione ed evapotraspirazione prodotti dalle zone verdi rientrano:

- i sistemi di infiltrazione e smaltimento in superficie;
- le tecnologie per il verde pensile;
- le tecnologie di ingegneria naturalistica;
- le tradizionali sistemazioni a verde.

3. Dovrà pertanto essere allegata idonea dimostrazione grafica che individui le zone non impermeabilizzate, completa dei calcoli relativi alla percentuale raggiunta, integrando con idonea documentazione dei sistemi migliorativi introdotti. I dati derivanti saranno utilizzati per la quantificazione degli interventi di compensazione ecologica preventiva.

4. Al fine di non sovraccaricare i sistemi di depurazione esistenti devono essere messi in atto accorgimenti che consentano di ridurre il volume delle acque reflue da depurare, verificando in particolare la possibilità di utilizzare sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto.

5. Al fine di garantire condizioni di buona qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area di intervento, deve essere comunque previsto lo smaltimento separato delle acque superficiali potenzialmente inquinate.

6. In particolare le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi possono essere smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi; analoghi sistemi dovranno essere adottati per gli spazi eventualmente destinati al lavaggio degli autoveicoli.

## **Art.7 Contenimento dei consumi energetici**

1. Per consentire di utilizzare al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, deve essere attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva.

2. Deve essere di conseguenza privilegiato, nei nuovi edifici, un orientamento che possa favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

3. Nelle planimetrie di piano attuativo deve pertanto essere individuato l'orientamento prevalente degli edifici indicando la percentuale di quelli più idonei per l'inserimento di sistemi di captazione dell'energia solare.

4. Deve essere garantito a tutti i fabbricati l'accesso al sole verificando, tramite l'uso di carte solari e simulazioni grafiche, le ombre portate dalle costruzioni, in particolare per quanto riguarda il periodo invernale e le stagioni intermedie.

5. Tale prescrizione deve essere supportata da verifiche grafiche delle ombre portate dai fabbricati rispetto all'altezza del sole prevista al 21 dicembre.

6. Nel progettare la sagoma dei nuovi fabbricati vanno privilegiate le forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni.

Nelle zone prossime alle reti di distribuzione del teleriscaldamento è obbligatorio prevedere l'inserimento di tale rete, tra le opere di urbanizzazione primaria.

---

7. Ove non sia possibile l'allacciamento al teleriscaldamento, deve essere privilegiata la realizzazione di impianti centralizzati per la produzione del calore alimentati da fonti energetiche rinnovabili (centrali a biomassa, pozzi geotermici, ecc.).

8. I sistemi utilizzati dovranno essere parte integrante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

9. Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica devono inoltre essere progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; per tale scopo è obbligatorio prevedere, nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria:

- l'uso di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

10. Tali dispositivi dovranno essere inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

## **Art.8 Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti**

1. L'inserimento di nuovi insediamenti deve garantire condizioni accettabili della qualità dell'aria esterna, garantendo concentrazioni di sostanze inquinanti rientranti entro i limiti di legge; essi devono essere adeguatamente protetti rispetto a possibili fonti di inquinamento precedentemente localizzate (insediamenti produttivi, strade ad alto scorrimento).

2. Poiché il traffico veicolare rappresenta una delle principali fonti di inquinamento dell'aria, è necessario prevederne la massima riduzione all'interno delle aree residenziali tramite un'accurata localizzazione delle aree di sosta e parcheggio, che dovrebbero essere tenute ai margini dell'insediamento, privilegiando la circolazione ciclopedonale e garantendo la piena accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico.

3. Lungo le strade veicolari interne deve essere previsto l'inserimento di adeguati sistemi di riduzione della velocità al fine di contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, garantendo maggiore sicurezza ai percorsi pedonali e ciclabili; per le strade di maggior traffico devono essere utilizzati materiali di pavimentazione in grado di assorbire le principali sostanze inquinanti.

4. In particolare deve essere opportunamente verificata la collocazione delle aree destinate all'uso pubblico, in modo che risultino facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta da parte di tutti i residenti del nuovo insediamento, garantendo idonee condizioni dell'aria per le aree scoperte destinate ad usi ricreativi o utilizzabili come spazi esterni fruibili.

5. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione sui sistemi di rallentamento del traffico previsti e sulla localizzazione degli spazi aperti rispetto alle principali fonti di inquinamento.

6. Considerando la capacità della vegetazione arborea di mitigare gli sbalzi termici e aumentare l'assorbimento di gas nocivi, oltre che contribuire all'abbattimento delle micropolveri, i nuovi insediamenti devono essere opportunamente attrezzati con alberi ad alto e medio fusto, da inserire sia negli spazi scoperti d'uso privato, sia ai bordi delle strade e nelle zone destinate all'uso pubblico.

7. Al fine di ridurre il carico del trasporto dal luogo di produzione alla messa in opera deve in ogni caso essere privilegiato l'uso di materiali locali.

## **Art.9 Controllo dell'inquinamento acustico**

1. In fase di impostazione del piano attuativo vanno individuate le possibili sorgenti di rumore esterne al sito (rete viaria ad alto traffico veicolare, linee ferroviarie, impianti, attività produttive).

---

2. Le aree perimetrali del sito devono essere utilizzate come zone di protezione dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno, creando eventualmente rimodellamenti morfologici del costruito a ridosso delle aree critiche.

3. In particolare gli edifici destinati agli usi residenziali e a funzioni che necessitano di maggiore protezione acustica devono risultare convenientemente schermati rispetto alle fonti di rumore, mentre possono essere utilizzate come elementi schermanti funzioni non residenziali (commerciali e terziarie).

4. Possono essere previste, in caso di necessità, barriere artificiali e/o schermature vegetali composte con specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore, valutandone attentamente la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni, forma e velocità di accrescimento.

5. Lungo le strade di maggior traffico devono essere inserite idonee misure di mitigazione della velocità e delle emissioni sonore.

Gli spazi esterni destinati agli usi ricreativi, al fine di evitare l'interferenza con i rumori prodotti dal traffico veicolare, devono essere collocati a idonee distanze rispetto alle sedi viarie accessibili agli autoveicoli.

6. Dovrà essere quindi prodotta idonea documentazione che dimostri le valutazioni sul clima acustico effettuate e gli eventuali provvedimenti assunti per proteggere dal rumore gli spazi sensibili.

## **Art.10 Controllo dell'inquinamento luminoso**

1. Nei nuovi insediamenti è necessario limitare al massimo l'inquinamento luminoso e quello ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e per inquinamento ottico qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.

2. Per questo si raccomanda di:

- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e controllare in particolare che l'illuminazione non risulti orientata al di sopra della linea dell'orizzonte;
- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto;
- posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati;
- prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
- privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne, di edifici e monumenti, verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminanti.

3. Il rispetto delle norme di cui sopra dovrà essere documentato tramite:

- planimetrie con individuazione dei corpi illuminanti esterni con indicazione dell'orientamento dei fasci luminosi;
- relazione descrittiva delle modalità di funzionamento dell'impianto di illuminazione artificiale esterna con dati relativi agli apparecchi illuminanti e alle superfici illuminate, nonché dei metodi seguiti per ridurre i consumi energetici

## **Art.11 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza**

1. Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) i nuovi insediamenti devono essere posti a distanze di sicurezza, misurate su entrambi i lati della proiezione a terra delle linee aeree dalle linee aeree ad alta e media tensione, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente.

---

2. Nel caso in cui le aree di intervento dovessero essere attraversate da linee elettriche ad alta e media tensione è prescritto l'uso di cavi interrati, il cui tracciato deve essere comunque segnalato e non risultare adiacente agli edifici.

3. Le nuove cabine di trasformazione non devono essere collocate in adiacenza agli edifici in cui sia prevista presenza prolungata di persone.

4. La localizzazione di eventuali elettrodotti e delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica dovrà essere evidenziata negli elaborati grafici di progetto, accompagnata da dimostrazione grafica del rispetto delle distanze minime prescritte.

## **Art.12 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza**

1. Al fine di ridurre al minimo il livello di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (100 Khz – 300 Ghz) è necessario mantenere distanze di sicurezza dalle antenne emittenti per le tele – radiocomunicazioni (antenne TV, radiofoniche, stazioni radio base per la telefonia cellulare) in modo da garantire livelli di esposizione inferiori agli standard di sicurezza (6 V/m)

2. Deve pertanto essere verificato nei siti destinati all'edificazione il livello di campo elettromagnetico ad alta frequenza presente in modo da collocare le nuove costruzioni in aree in cui siano presenti livelli di campo non critici.

3. Nel caso in cui siano previsti nuovi impianti emittenti all'interno del sito, dovrà essere simulato, in base ai dati tecnici delle antenne che si intendono installare, il livello di campo da queste generato, determinando per ogni antenna emittente una zona di rispetto.

4. I livelli di campo elettromagnetico stimati devono inoltre tenere in considerazione i contributi di sorgenti eventualmente presenti al di fuori del sito di progetto.

5. Dovrà pertanto essere opportunamente evidenziata la localizzazione delle nuove stazioni emittenti allegando idonea documentazione fornita dai gestori sull'intensità dei campi elettromagnetici prodotti.

## **Art.13 Gestione dei rifiuti**

1. I piani attuativi devono prevedere idonei accorgimenti per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti, tramite interventi rapportati con il tipo di raccolta programmato per la zona.

2. Per ridurre il volume dei rifiuti da smaltire deve essere anche programmata la gestione dei rifiuti prodotti durante le operazioni di costruzione e demolizione.

---

## **ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI**

1. In coerenza con i “criteri di sostenibilità” precedentemente esposti, sono stati individuati 38 requisiti raggruppati in 9 classi di requisiti, raggruppati nella seguente tabella.

2. La valutazione dei piani viene effettuata sulla base degli elaborati tecnici contenuti nel piano, ove devono essere esaustivamente documentate e esplicitate le misure adottate a fronte dei requisiti di sostenibilità che si intendono soddisfare.

3. La proposta di piano attuativo in esame non viene considerata ammissibile se non risponde positivamente ad almeno 7 requisiti, che devono appartenere ad almeno 5 delle 9 classi di requisiti.

4. Per ogni requisito in più considerato positivamente si applica una riduzione pari al 5% degli standard di qualità aggiuntiva e degli oneri di compensazione ecologica preventiva.

**Tabella 1**

	<b>Requisiti di sostenibilità</b>	<b>SI/1</b>	<b>NO/0</b>
<b>1</b>	<b>Contenimento del consumo di suolo</b>		
1.1	Destinazione di oltre il 5% della superficie territoriale dell'area di progetto a interventi di compensazione ecologica preventiva, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.2	Incremento di oltre il 5% della quantità di standard richiesta, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.3	Utilizzazione completa e razionale della capacità insediativa prevista nel piano		
1.4	Riduzione della superficie destinata al traffico autoveicolare a meno del 10% della superficie territoriale		
1.5	Miglioramento di oltre il 10% del rapporto di impermeabilizzazione previsto dalla normativa con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione.		
<b>2</b>	<b>Tutela del patrimonio storico, ambientale, paesaggistico</b>		
2.1	Previsione di condizioni/interventi migliorativi rispetto alle soglie minime e/o agli interventi di mitigazione derivanti dalla valutazione di impatto paesistico del piano		
2.2	Progettazione e realizzazione di interventi di mantenimento e valorizzazione dei corpi idrici superficiali eventualmente esistenti o ai margini dell'area di progetto		
2.3	Progettazione e realizzazione degli spazi pubblici e privati destinati a verde in modo da inserirsi organicamente nell'ambito territoriale interessato dall'area di progetto		
2.4	Valorizzazione degli eventuali manufatti esistenti di pregio storico o ambientale come elementi caratterizzanti del nuovo insediamento		
<b>3</b>	<b>Uso razionale dei materiali e delle materie prime</b>		
3.1	Utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione		
3.2	Impegno alla utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione degli edifici privati e pubblici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.3	Utilizzo di materiali di produzione locale nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella costruzione degli edifici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.4	Presenza di un progetto di ottimizzazione per le operazioni di movimenti di terra ed inerti finalizzato a minimizzare l'impatto dei cantieri sull'area di progetto ed al contorno		

	<b>Requisiti di sostenibilità</b>	<b>SI/1</b>	<b>NO/0</b>
<b>4</b>	<b>Contenimento e controllo dell'uso della risorsa acqua</b>		
4.1	Adozione di sistemi di depurazione delle acque reflue che non richiedano conferimento alle fognature		
4.2	Adozione di strategie e misure specifiche finalizzate al contenimento del consumo di acqua potabile anche tramite il recupero e l'utilizzazione delle acque piovane per usi ammessi		
<b>5</b>	<b>Contenimento e controllo dei consumi energetici</b>		
5.1	Riduzione di oltre il 10% delle dispersioni termiche di tutti gli edifici previsti rispetto ai limiti massimi ammessi con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
5.2	Adozione di impianti di produzione di energia centralizzati preferibilmente da fonti rinnovabili		
5.3	Dotazione dell'impianto di illuminazione pubblica nelle sole aree ove è richiesta		
5.4	Adozione di sistemi di riduzione dei consumi elettrici dell'impianto di illuminazione pubblica		
<b>6</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento atmosferico</b>		
6.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento atmosferico		
6.2	Adeguate dotazione di aree esclusivamente pedonali e di percorsi ciclabili in sede propria		
6.3	Massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area di progetto, con adozione di misure di riduzione della velocità		
6.4	Adozione di misure di protezione e mitigazione rispetto a eventuali fonti di inquinamento esterne all'area di progetto		
<b>7</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento acustico</b>		
7.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento acustico		
7.2	Adozione di misure di mitigazione dell'inquinamento acustico causato da fonti esterne all'area di progetto		
7.3	Il piano prevede l'incremento dei collegamenti con aree dotate di servizi		
7.4	Miglioramento complessivo del clima acustico rispetto ai limiti acustici di zona		
<b>8</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico</b>		
8.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento luminoso		
8.2	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento elettromagnetico		
<b>9</b>	<b>Qualità insediativa delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie</b>		
9.1	Studio planivolumetrico vincolante predisposto al fine di ottimizzare l'apporto solare passivo per almeno il 70% degli edifici previsti dal piano		
9.2	Realizzazione di "tetti verdi" per oltre il 20% delle coperture previste, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
9.3	Adozione, anche in fase di progetto, di misure di controllo microclimatico degli spazi pubblici aperti		
9.4	Localizzazione e attrezzatura degli spazi verdi pubblici e privati finalizzata alla realizzazione di un sistema verde continuo che favorisca la biodiversità		



---

## **ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA**

---

## **Regolamento di polizia idraulica del Comune di Quistello**

### **Parte I – Aspetti generali**

#### **Articolo 1 – Definizioni**

Corso d'acqua qualsiasi corso d'acqua naturale o artificiale, a carattere costante o stagionale, a cielo aperto o interrato a sezione parzialmente o totalmente chiusa (tombinati), esclusi i canali appositamente costruiti per lo smaltimento dei liquami e di acque reflue industriali (Deliberazione del Comitato Interministeriale Ambiente del 04/02/1977).

Acque superficiali tutte le acque superficiali aventi le caratteristiche di acqua pubblica ai sensi del Dlgs 152/2006 (ex L. 36/94) e sue modifiche e integrazioni, ad esclusione delle acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Reticolo principale: reticolo idrico delle acque superficiali individuato dall'allegato A della DGR 7868/2002 come sostituito dall'allegato A alla DGR 7/2003 n.13950, inclusi inclusi i corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 e suoi successivi aggiornamenti.

Reticolo minore: reticolo idrico delle acque superficiali costituito dai corsi d'acqua che non appartengono al reticolo principale, ovvero:

- dai corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002;
- dai corsi d'acqua di competenza comunale ai sensi dell'allegato B della DGR 7/13950, punto 4, come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22, ovvero dai corsi d'acqua che siano indicati come demaniali nelle carte catastali o in base a normative vigenti o che siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non rientrano tra quelli di competenza dei Consorzi.

Sono escluse le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Corsi d'acqua privati: i corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua demaniali<sup>1</sup> e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici (DGR 7/13950, allegato B, punto 4, come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22).

Reticolo di competenza comunale: reticolo idrico delle acque superficiali costituito dal reticolo minore, con esclusione dei corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 e dei corsi d'acqua privati.

#### **Articolo 2 – Obiettivi del regolamento di polizia idraulica comunale**

Sono obiettivi del presente regolamento:

- migliorare la sicurezza idraulica del territorio, stabilendo norme di polizia idraulica e di regolamentazione delle attività umane, degli insediamenti, delle opere e dei manufatti che interferiscono con gli alvei fluviali e le relative fasce di esondazione e di rispetto;
- favorire il recupero degli ambiti fluviali all'interno del sistema regionale del verde e grandi corridoi ecologici, prevenire l'inquinamento delle acque e proteggere e/o sviluppare gli ecosistemi tramite l'introduzione di norme integrative o in deroga alle vigenti disposizioni di polizia idraulica statali e/o regionali che favoriscono l'introduzione e la corretta gestione di fasce di rispetto e tampone, sempre garantendo le necessarie e prioritarie condizioni di sicurezza idraulica;
- garantire il mantenimento della funzionalità idraulica degli alvei;
- assicurare il corretto coordinamento con le norme urbanistiche ed edilizie;
- prevenire gli usi del suolo incompatibili con la sicurezza idraulica e l'equilibrio dell'ambiente;
- promuovere la delocalizzazione degli insediamenti incompatibili e l'adeguamento dei manufatti interferenti;
- armonizzare gli interventi pubblici e privati secondo criteri omogenei di prevenzione del rischio, tutela ambientale e gestione del territorio.

---

<sup>1</sup> Corsi d'acqua demaniali: i corsi d'acqua individuati come demaniali in base a normative vigenti (L. R. n.1/2000 art.3 c.114 come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22).

---

### **Articolo 3 – Campo di applicazione**

Il presente regolamento si applica: ed ai corsi d'acqua privati, ovvero a:

- a) al reticolo minore di competenza comunale;
- b) a tutti i corsi d'acqua privati.

La parte II del regolamento si applica esclusivamente ai corsi d'acqua di cui alla lettera a).

### **Articolo 4 – Competenze per la definizione delle norme di polizia idraulica**

Le norme di polizia idraulica sono definite:

- dal RD 523/1904 per tutti i fiumi, i torrenti, i rivi, gli scolatoi pubblici ed i canali di proprietà demaniale;
- dal RD 368/1904 per i canali di bonifica.

Le funzioni di polizia idraulica sono di competenza regionale ai sensi dell'articolo 89 del Decreto Legislativo n.112/1998.

La Regione Lombardia, tramite l'articolo 114 della Legge Regionale n.1/2000 del 10/01/2000 e tramite le DGR 7868/2002 e 13905/2003, ha trasferito ai Consorzi di Bonifica la competenza sul reticolo idrico individuato dall'allegato D alla DGR n.7868 del 25/01/2002 ed ha delegato ai Comuni la competenza sul reticolo minore con la possibilità di stabilire norme in deroga alle norme statali previgenti (RD 523/1904 e 368/1904).

### **Articolo 5 – Criteri generali per la regimazione delle acque superficiali**

Le nuove opere di regimazione idraulica (soglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua ed in generale tutte le opere che interessano i corsi d'acqua, le aree golenali e le eventuali fasce di rispetto, devono essere finalizzate:

- a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture e
- b) alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e riparali, al miglioramento dell'efficacia delle fasce di rispetto boscate come sistemi filtranti per la riduzione dell'apporto di nutrienti nelle acque.

Le nuove opere dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per realizzare interventi di risanamento e potenziamento dei corsi d'acqua sarà richiesta la dimostrazione della necessità, l'accertamento della compatibilità idraulica, la dimostrazione del miglioramento nell'assetto del territorio interessato, anche dal punto di vista ambientale.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale dovranno essere eseguiti minimizzando l'alterazione dell'ambiente fluviale, tenendo conto dell'eventuale presenza di fauna e/o flora protette o di evidente valore paesaggistico o della esistenza di fasce vegetate con capacità potenziale di assorbimento degli inquinanti, di esemplari arborei significativi, di siepi e/o di filari.

### **Articolo 6 - Criteri e procedure per il rilascio di concessioni idrauliche da parte del Comune**

Il parere idraulico (rif. Linee guida di polizia idraulica DGR 8943 del 03/08/2007) non dà titolo ad eseguire le opere ma costituisce una valutazione preliminare di ordine tecnico.

La domanda necessaria per ottenere la concessione di cui agli articoli 8 e 11 deve essere presentata agli uffici comunali competenti utilizzando il modello allegato.

L'ufficio competente, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, deve eseguire un sopralluogo per la verifica della rispondenza dei luoghi a quanto descritto nei documenti allegati alla richiesta.

Il parere può contenere prescrizioni.

### **Articolo 7 - Individuazione di attività ed opere vietate all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua**

L'alveo è costituito dal letto del corso d'acqua e dal terreno compreso tra le sommità delle due sponde incise.

Formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto:

- qualunque opera o fatto che possa alterare il deflusso delle acque;
- le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o la combustione dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi;

- 
- ❑ la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, adeguatamente motivate;
  - ❑ l'occupazione o la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
  - ❑ il posizionamento in senso longitudinale in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
  - ❑ il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili.
  - ❑ il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine.

#### **Articolo 8 - Individuazione di attività ed opere all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua soggette a concessione idraulica o nulla osta idraulico da parte del Comune**

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non previa concessione da parte del Comune e nel rispetto delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- ❑ la realizzazione di opere di difesa, guadi/selciatori, traverse di fondo, manufatti di sistemazione idraulica a condizione che non si riduca la sezione del corso d'acqua;
- ❑ il ripristino di opere di difesa, derivazione o regimazione purché senza modifiche;
- ❑ l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie;
- ❑ la realizzazione di muri di sponda verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non vi siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- ❑ in caso di necessità e di accertata impossibilità di alternative il posizionamento longitudinalmente in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, interrato, purché non si riduca la sezione del corso d'acqua;
- ❑ il taglio e/o l'asportazione di vegetazione ed in particolare di alberi con tronco di diametro superiore a 10 cm, di filari o siepi di lunghezza non inferiore a 10 m ed in generale di vegetazione che favorisce la stabilità delle sponde e la naturalità e la biodiversità all'interno dell'alveo;
- ❑ la realizzazione d'opere di derivazione d'acqua (autorizzazione provinciale);

### **Parte II – Corsi d'acqua di competenza comunale**

#### **Articolo 9 - Individuazione delle fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua di competenza comunale sono individuate dal Comune tenendo conto:

- delle aree storicamente soggette ad esondazione;
- delle aree interessabili da fenomeni erosivi e di dilavamento dell'alveo;
- della necessità di prevedere una fascia di rispetto sufficiente a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche, l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, la fruizione e la riqualificazione ambientale;
- dell'opportunità di inserire aree tampone per favorire l'abbattimento dell'inquinamento diffuso che può raggiungere i corsi d'acqua tramite le acque di dilavamento, per garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ambito ripariale, e per realizzare aree verdi - anche utilizzabili dal pubblico - per costituire fasce e corridoi a valenza ambientale ed ecologica.

Le distanze dai corsi d'acqua devono essere misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Le distanze dai corsi d'acqua intubati devono intendersi misurate simmetricamente rispetto all'elemento idrografico individuato.

La larghezza delle fasce di rispetto è di metri 10, salvo misure maggiori in corrispondenza degli ambiti soggetti ad erosione o ad esondazione o per i quali si è individuata l'opportunità di costituire aree verdi o tampone per la prevenzione dell'inquinamento (nota: devono risultare da cartografia collegata a variante urbanistica).

Tale fascia è annullata in corrispondenza dell'edificato esistente e regolarmente accatastato.

Nelle zone di espansione dell'agglomerato urbano e negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, tale fascia può essere ridotta su ambedue le sponde fino ad un minimo di metri 4. In questo caso, gli interventi da realizzare nella fascia compresa tra il limite della fascia ed i 4 metri, sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte del Comune.

---

### **Articolo 10 - Individuazione di attività e opere vietate all'interno delle fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di competenza comunale sono vietate le seguenti attività ed opere:

- ❑ la realizzazione di nuove edificazioni (soggette a concessione edilizia e non, quindi anche temporanee e mobili) e di ampliamenti di superficie coperta, ad eccezione delle opere di interesse pubblico destinate alla fruizione delle aree di rispetto che non compromettono in alcun modo la sicurezza idraulica;
- ❑ ogni tipo di impianto tecnologico, inclusi nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dalla parte IV del Dlgs. N°152/2006 e successive modifiche e integrazioni, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue (previa autorizzazione ambientale provinciale) nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali;
- ❑ attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- ❑ l'abbattimento, l'eliminazione e/o l'asportazione di vegetazione arborea o arbustiva esistente, spontanea o piantumata, fatta eccezione, previa autorizzazione comunale, per i casi in cui l'intervento fosse indispensabile per esigenze manutentive;
- ❑ i movimenti di terra e le operazioni di scavo che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza;
- ❑ qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso cui sono destinati gli argini;
- ❑ la realizzazione di muri e/o recinzioni ad eccezione delle recinzioni semplicemente infisse nel terreno che sono assimilabili alle piantagioni (DGR n.7633 del 08/04/1986);
- ❑ lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le sponde dei fiumi e torrenti;
- ❑ la modifica o l'alterazione di opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti;
- ❑ apertura di cavi, fontanili e simili;
- ❑ il deposito, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;
- ❑ il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

### **Articolo 11 - Individuazione di attività ed opere soggette a concessione o nulla osta idraulico da parte del Comune all'interno delle fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo di competenza comunale sono realizzabili, anche in deroga al precedente articolo, ma solo previa autorizzazione idraulica comunale:

- ❑ le coltivazioni e le piantagioni di alberi e siepi, gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone finalizzati ad assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzioni di fascia tampone boscata finalizzata a costituire un filtro naturale atto a limitare l'afflusso di nutrienti ed inquinanti in generale verso il corso d'acqua, stabilizzazione delle rive e tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- ❑ gli interventi di interesse pubblico o comunque destinati alla fruizione delle aree verdi attorno al corso d'acqua e del corso d'acqua stesso;
- ❑ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- ❑ gli interventi di sistemazione a verde con percorsi pedonali o ciclabili, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- ❑ gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- ❑ gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. n°457/1978;
- ❑ gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- le difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano di campagna) realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta e nemmeno provocare restringimenti d'alveo;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Amministrazione Comunale; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere:
  - per luci superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce "a" e "b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99);
  - per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. N°7/6645 del 29 ottobre 2001, attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di 100 anni e un franco minimo di 1 m. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiore ai 100 anni.  
Per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001).  
In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
    - Restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
    - Avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
- gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, tali manufatti dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo d'autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del dlgs. N°152/2006 parte IV alla data d'entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Amministrazione Comunale. Decorso il termine dell'autorizzazione devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- gli interventi volti alla bonifica ed al disinquinamento, purché utilizzino tecniche naturali e comunque compatibili con il regime fluviale.

#### **Articolo 12 – Autorizzazione idraulica allo scarico**

Gli scarichi nei corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 12 delle NTA del PAI e dal punto 6 dell'Allegato B alla DGR 7/13950/2003 nonché dal PTUA. L'autorizzazione idraulica allo scarico ha l'obiettivo di assicurare che le quantità scaricate siano compatibili con la sicurezza idraulica.

E' consentito lo scarico d'acque meteoriche, delle acque fognarie degli scolmatori del troppo pieno, d'acque fognarie depurate ed acque industriali, nei corsi d'acqua, previa verifica da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate. La domanda di

---

autorizzazione dovrà essere accompagnata da apposita relazione idrologica-idraulica, per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001). Lo scarico di acque bianche direttamente in alveo deve essere limitato attraverso l'individuazione di aree nelle quali favorire l'infiltrazione di tali acque nel terreno.

Si dovranno rispettare comunque i limiti imposti dal PTUA che indica i seguenti parametri di ammissibilità:

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

I suddetti limiti non sono da adottare per tutti gli scarichi ricadenti nelle seguenti zone del territorio regionale:

- aree montane;
- portate scaricate direttamente su laghi o sui fiumi Ticino, Adda, Brembo, Serio, Cherio, Oglio, Mella, Chiese, Mincio.

L'opera di scarico dovrà essere tale da assicurare che il flusso scaricato sia nella direzione del flusso del corpo idrico ricevente e da prevenire fenomeni erosivi, eventualmente tramite opere di dissipazione dell'energia della corrente.

L'autorizzazione va richiesta dal proponente l'opera al competente ufficio Comunale.

Si ricorda che, ove le acque di dilavamento costituiscano scarico ai sensi del DLgs 152/2006, dovrà essere richiesta autorizzazione ambientale allo scarico all'autorità competente ai sensi dell'articolo 124 del DLgs 152/2006.

### **Articolo 13 - Autorizzazione paesistica**

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesaggistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – direzione Territorio e Urbanistica – UO Sviluppo Sostenibile del Territorio – oppure, se l'opera rientra tra quelle subdelegate, dagli enti competenti individuati dalla LR 18/1997 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 14 - Canone di polizia idraulica**

Chiunque intenda eseguire interventi sul reticolo minore di competenza comunale è tenuto a presentare domanda al comune utilizzando il modello di cui all'allegato 1 ed a versare al Comune stesso i canoni di polizia idraulica con i criteri e nella misura previsti dall'allegato C alla DGR 7/13950 del 1 agosto 2003 e successive modifiche o aggiornamenti.

Il Comune si riserva, in caso di mancato pagamento del canone dovuto, di richiederne il pagamento anche degli arretrati, applicando il tasso di interesse legale.

Il soggetto che presenta la domanda può richiedere al Comune l'esenzione del pagamento del canone impegnandosi a conservare, migliorare o ripristinare ed a mantenere elementi del paesaggio quali esemplari arborei significativi, filari o siepi di lunghezza pari ad almeno 50 metri situati lungo i corsi d'acqua di competenza comunale e privati.

Qualora vengano meno gli impegni assunti dal soggetto che presenta la domanda, il Comune ha il diritto di richiedere il pagamento del Canone nella misura prevista dalle normative vigenti al momento.

## **Parte III – Corsi d'acqua privati**

### **Articolo 15 – Corsi d'acqua privati – obblighi e divieti**

I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua definiti privati ai sensi dell'articolo 1 sono obbligati – nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo 5 e di cui agli articoli 7 e 8 - alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua dell'alveo del corso d'acqua in modo da evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.

I proprietari dovranno inoltre informare tempestivamente il Comune ed il Consorzio di Bonifica di ogni fatto che potrebbe causare le circostanze sopra descritte.

Per motivi di sicurezza ed in caso di necessità, il Comune si riserva il diritto di eseguire gli interventi manutentivi in sostituzione del proprietario inadempiente e di rivalersi successivamente su di esso.

---

I proprietari saranno chiamati a rispondere dei danni eventualmente derivati dalla mancata ottemperanza agli obblighi di cui sopra.

Tutti i cittadini che intendono eseguire interventi negli alvei dei corsi d'acqua privati e nelle loro pertinenze dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

Oltre a quanto previsto dagli articoli 5, 7 e 8, è vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interrimenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiali delle acque nel reticolo superficiale senza preventiva concessione comunale rilasciata ai sensi dell'articolo 6 e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Nei casi in cui opere o attività realizzati da privati senza concessione o in modo difforme da essa costituiscano un rischio per la sicurezza idraulica, il Sindaco può disporre, tramite ordinanza ai sensi dell'articolo 14 della L 47/1985, la diffida a provvedere al ripristino integrale o a ripristinare direttamente rivalendosi successivamente sul privato.

#### **Articolo 16 – Corsi d'acqua a lato di strade comunali**

Ai fini della sicurezza idraulica, gli obblighi di cui all'articolo 15 si applicano anche alle sponde ed ai terreni in fregio ai corsi d'acqua che scorrono lungo le strade comunali.

Il Comune assume l'onere della manutenzione della sponda e dell'alveo del corso d'acqua sul lato della strada.

Resta onere del proprietario e/o frontista la manutenzione della sponda e dell'alveo del corso d'acqua sul lato opposto.

Il Comune si riserva di proporre e stipulare accordi o convenzioni con privati o soggetti collettivi per assicurare la manutenzione dei corsi d'acqua adiacenti le strade comunali; in particolare il Comune può accollarsi l'onere della manutenzione di entrambe le sponde a fronte del pagamento di un canone.



**Allegato 1**

**Modello di domanda di concessione idraulica comunale**

Egr. Sig. Sindaco  
Dal Comune di XXXXXXXx

Il sottoscritto (Nome e Cognome del richiedente) \_\_\_\_\_

In qualità di:

- proprietario del terreno all'interno del quale si trova il corso d'acqua oggetto dell'intervento;
- legale rappresentante del soggetto giuridico proprietario del terreno all'interno del quale si trova il corso d'acqua oggetto dell'intervento;

Ragione sociale del soggetto proprietario: \_\_\_\_\_

Residente in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, CAP \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ PI \_\_\_\_\_

**Chiede**

Di poter eseguire l'opera qui sinteticamente descritta:

Obiettivo dell'opera:.....

Descrizione:.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Lungo il corso d'acqua \_\_\_\_\_ situato all'interno del territorio del Comune di XXXXXXXX

**Allo scopo dichiara**

- di aver preso visione del regolamento di polizia idraulica del Comune di XXXXXXXX approvato con DCC n. YYY del ZZZZZZ;
- di aver preso visione dell'obbligo di pagare al Comune il canone di polizia idraulica come disposto dal punto 14 della DGR 7868 del 15/02/2002 nella misura prevista dall'allegato C della DGR 7868 del 15/02/2002 come aggiornato dall'allegato C della DGR 13950 del 28/08/ 2003;
- di aver descritto l'opera per la quale domanda concessione in modo rispondente alla realtà e tenendo conto delle descrizioni riportate dall'allegato C della DGR 13950 del 28 Agosto 2003 allo scopo di consentire la corretta determinazione del canone da parte del Comune.

**Allega**

- a) Disegni tecnici in scala (piane e sezioni) dell'intervento per il quale domanda concessione
- b) Identificazione su CTR in scala 1:10.000 della localizzazione dell'opera
- c) Relazione sulla compatibilità idraulica ed ambientale dell'opera

Luogo e data  
Firma



## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DELLE NORME .....	1
ART. 2 – NUOVE EDIFICAZIONI .....	1
<i>Art. 2.1 – Relazione geologica e geotecnica .....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 2.2 – Relazione sismica .....</i>	<i>2</i>
ART. 3 – RIFERIMENTI .....	2
ART. 4 – ELABORATI GEOLOGICI DI PIANO .....	2
<b>TITOLO II – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO IN RAPPORTO ALLA SITUAZIONE GEOLOGICA</b>	<b>4</b>
ART. 5 – RISCHIO GEOMORFOLOGICO.....	4
ART. 6 – AREE GOLENALI .....	4
ART. 7 – AREE PERIFLUVIALI.....	4
<b>TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>6</b>
ART. 8 – ZONE DI TUTELA DEI POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO .....	6
ART. 9 - ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI.....	7
ART. 10 – AREE A VULNERABILITÀ ELEVATA.....	7
ART. 11 – SCARICHI.....	8
ART. 12 – IMPIANTI DI DEPURAZIONE E RETI DI COLLETTAMENTO .....	8
<b>TITOLO IV – SALVAGUARDIA DELLE FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE.....</b>	<b>10</b>
ART. 13 – FASCIA A DI ESONDAZIONE DELLA PIENA BICENTENARIA.....	10
ART. 14 – FASCIA B DI INONDAZIONE DELLA PIENA BICENTENARIA.....	11
ART. 15 – FASCIA C DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA.....	12
<b>TITOLO V – CRITERI DI STUDIO, PROGETTO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE.....</b>	<b>13</b>
ART. 16 – AZIONI DI PIANO .....	13
ART. 17 – CLASSE 1 (COLORE BIANCO) - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI .....	13
ART. 18 – CLASSE 2 (COLORE GIALLO) - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI.....	13
ART. 19 – CLASSE 3 (COLORE ARANCIONE) - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI .....	14
ART. 20 – CLASSE 4 (COLORE ROSSO) - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI.....	16
ART. 21 – PRESCRIZIONI ESECUTIVE .....	16
ART. 22 – RISCHIO SISMICO .....	17
<i>Art. 22.1 – Definizioni .....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 22.2 – Tipologia del fabbricato o costruzione.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 22.3 – Profilo stratigrafico del suolo di fondazione.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 22.4 – Valutazioni approfondite.....</i>	<i>19</i>



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Oggetto e finalità delle norme**

Le seguenti normative hanno per oggetto indicazioni e prescrizioni di carattere geologico, geomorfologico ed ambientale che configurano la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio comunale.

Le stesse norme hanno inoltre l'obiettivo di indirizzare le scelte e gli interventi pianificatori ed edificatori al fine di meglio tutelare l'ambiente, inteso come complesso in simbiosi di elementi antropici e naturali.

### **Art. 2 – Nuove edificazioni**

Ogni progetto d'intervento edificatorio, infrastrutturale e/o di servizio, deve essere corredato da una relazione geologica, geotecnica e sismica, in conformità alla D.G.R. 29/10/2001 n. 7/6645 e al D.M. del 14 gennaio 2008 "Approvazione norme tecniche per le costruzioni".

#### **Art. 2.1 – Relazione geologica e geotecnica**

La zonazione geologico-tecnica del territorio comunale è illustrata nella Tavola G7 "Fattibilità e azioni di piano"; in essa il territorio è suddiviso in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche e delle problematiche geologiche individuate. Ciascuna area definisce le porzioni di territorio che lo studio geologico generale ha permesso di riconoscere come caratterizzate da situazioni geologiche penalizzanti e/o limitanti ai fini dell'utilizzo urbanistico.

La carta permette quindi di individuare le "vocazioni" e le suscettività d'uso del territorio in termini esclusivamente geologici. La presente cartografia non può ritenersi esaustiva delle conoscenze geologiche e geotecniche puntuali e perciò non sostituisce gli studi geologici di dettaglio.

Il D.M. LL.PP. 11/3/88 " *Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*" e la relativa Circ. LL.PP. 24/9/88 " *Istruzioni...*" esplicita chiaramente l'obbligo all'acquisizione delle principali caratteristiche geologiche e geotecniche del sottosuolo per una corretta pianificazione territoriale, ciò al fine di garantire sicurezza e funzionalità alle ipotesi pianificatorie e in generale assicurare la stabilità del territorio (art. H del D.M.).

Il D.M. del 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni" esplicita le indagini per la classificazione sismica del terreno di fondazione.

Il D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche", riprende le indicazioni relative all'azione sismica, utili già nello studio finalizzato alla fase di pianificazione, rimandando alla fase attuativa l'applicazione specifica delle norme tecniche costruttive. Questa parte della direttiva rappresenta una novità in quanto tiene conto delle recenti normative in materia di rischio sismico e ne specifica alcuni profili, propri del livello comunale (microzonazione) sulla base dell'attuale classificazione sismica dei comuni lombardi.

#### **Art. 2.2 – Relazione sismica**

La cartografia della pericolosità sismica locale è illustrata nella Tavola G5; in essa i terreni di fondazione dell'intero territorio comunale sono stati classificati alla CATEGORIA DI SUOLO C o D. Tale cartografia abbinata alla relazione "Sismica" ha permesso di definire i valori dei fattori d'amplificazione (Fa), valutati per il territorio comunale.

La suddetta valutazione non può però ritenersi esaustiva della classe sismica del terreno di fondazione, che dovrà essere puntualmente verificata, in ottemperanza al D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche".

Nella relazione sismica occorrerà anche la valutazione quantitativa dei fenomeni di cedimenti e liquefazioni in caso di terremoto, facendo riferimento ai risultati delle prove in situ e utilizzando procedure di calcolo note in letteratura.

#### **Art. 3 – Riferimenti**

Per quanto non esplicitamente riportato nelle presenti normative valgono le disposizioni nazionali e regionali in materia edificatoria e di salvaguardia ambientale, nonché quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. in esame.

Le presenti normative sono state realizzate in conformità con le recenti direttive emanate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, sia per quanto riguarda il rischio idraulico sia per quello geologico, come contenuto nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.

#### **Art. 4 – Elaborati geologici di Piano**

Lo Studio di verifica della compatibilità geologica della pianificazione comunale comprende i seguenti elaborati geologici:

1. GEOLOGIA in scala 1:10.000 - TAV. G1;

*Piano di Governo del Territorio – Norme Tecniche Geologiche*

2. GEOMORFOLOGIA in scala 1:10.000 - TAV. G2;
3. IDROGEOLOGIA in scala 1:10.000 - TAV. G3;
4. VINCOLI e OPERE DI DIFESA in scala 1:10.000 - TAV. G4;
5. PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE in scala 1:10.000 - TAV. G5;
6. SINTESI in scala 1:10.000 – TAV G6;
7. FATTIBILITA' e AZIONI DI PIANO in scala 1:5.000 - TAV. G7;
8. Relazione geologica;
9. Relazione sismica;
10. Norme Tecniche Geologiche.

## **TITOLO II – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO IN RAPPORTO ALLA SITUAZIONE GEOLOGICA**

### **Art. 5 – Rischio geomorfologico**

Gli articoli seguenti regolamentano le possibilità e le modalità edificatorie di massima negli areali identificati nelle tavole di Progetto, con specifico riferimento alle zonizzazioni di carattere geologico (Tavola 01) e geomorfologico (Tavola 02).

Ai fini dell'applicazione degli stessi, gli elementi caratterizzanti fenomeni di dissesto o di rischio potenziale sono i fontanazzi e le zone allagabili, a tergo delle arginature maestre (zone perfluviali), in concomitanza o a seguito delle piene straordinarie ed eccezionali del Fiume Po.

Si tratta d'emergenze idriche che si rivelano per effetto del sifonamento indotto dal carico idraulico durante il passaggio delle piene. I fontanazzi sono concomitanti alle piene, mentre le zone allagabili sono posteriori a tali eventi.

Come indicazione di carattere generale si prescrive che per gli interventi edilizi, soprattutto quelli consistenti, sia verificata da parte del Progettista la stabilità all'effetto di sifonamento, con particolare attenzione alla compatibilità delle eventuali modificazioni, deviazioni o confinamenti delle falde idriche, al fine di prevedere eventuali opere atte alla mitigazione di tali effetti.

### **Art. 6 – Aree golenali**

L'attuazione delle previsioni edificatorie nelle zone golenali, oltre alle disposizioni del precedente art. 6 è subordinata alle prescrizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.

### **Art. 7 – Aree perfluviali**

L'attuazione delle previsioni edificatorie nelle aree di affioramento dei depositi di piana inondabile, di argine naturale e di paleoalveo e di barra fluviale indistinti, identificate nelle cartografie di Piano (Tavole G1), è subordinata all'esecuzione di indagini geologico-tecniche in conformità con il D.M. 11 marzo 1988 e s.m.i. e al D.M. del 14 gennaio 2008 e s.m.i.

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata anche alla verifica idraulica dei corpi idrici ricettori delle acque di dilavamento provenienti dalle nuove previsioni edificatorie, in relazione all'effetto d'impermeabilizzazione del suolo.

La portata defluente verso il corpo idrico deve essere determinata considerando la curva di possibilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 25 anni.



*Piano di Governo del Territorio – Norme Tecniche Geologiche*

Tutte le nuove previsioni che ricadono in situazioni di drenaggio difficoltoso devono attuare misure mitigative in relazione all'effetto d'impermeabilizzazione del suolo.

In particolare si dovranno aumentare il più possibile le zone a verde, mentre nelle aree a parcheggio si dovrà valutare l'impiego degli autobloccanti alveolari, che consentono a parità di superficie la maggiore infiltrazione efficace delle acque meteoriche rispetto ad altre tipologie di pavimentazione.

Si dovrà infine valutare la possibilità di realizzare bacini volani con effetto di cassa d'espansione, per attenuare gli scarichi nei corpi recettori in caso di precipitazioni di notevole intensità.

**TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA****Art. 8 – Zone di tutela dei pozzi ad uso acquedottistico**

Ai sensi del D.L.vo. 152/06 s.m.i. le aree di protezione idrogeologica dei pozzi ad uso acquedottistico esistenti e di futura realizzazione comprendono una zona di tutela assoluta ed una zona di rispetto.

Nella zona di tutela assoluta, comprendente la superficie adibita alle opere di presa e di servizio, non è ammessa alcuna attività se non quella di manutenzione delle opere stesse; essa deve essere recintata e provvista di opere di sgrondo delle acque meteoriche.

La zona di rispetto, in assenza di studi idrogeologici specifici, ha un'estensione minima di 200 m attorno all'opera di captazione. In tale areale è fatto divieto di esercitare le seguenti attività:

- a) dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati di liquami, reflui e fanghi, sia di natura civile che zootecnica;
- b) accumulo di concimi organici di qualsiasi natura o provenienza;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche e la deviazione delle acque superficiali;
- d) previsione di nuove aree cimiteriali;
- e) spandimento sul suolo di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e realizzazione di nuovi pozzi, se non in sostituzione degli esistenti;
- g) discariche controllate, impianti di trattamento dei rifiuti e depositi provvisori di rifiuti di qualsiasi natura e provenienza;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose o radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) pascolo e stazzo del bestiame;
- k) insediamento di nuove fognature, pozzi disperdenti o altre opere similari; per quelli esistenti dovranno attuarsi tutte le misure necessarie alla loro messa in sicurezza (doppia camicia, impermeabilizzazione del pozzetto, ecc.) o allontanamento;
- l) modificazioni morfologiche rilevanti della superficie topografica, quali scavi e riporti, e comunque qualsiasi tipo di intervento o attività che possa alterare l'equilibrio idrogeologico locale.

**Art. 9 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

In tutto il territorio comunale sono state riscontrate condizioni di elevata o alta vulnerabilità degli acquiferi, come riportato nella Carta della vulnerabilità di Tavola G3. In relazione alle condizioni di vulnerabilità degli acquiferi sono di norma vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- b) il lagunaggio dei liquami zootecnici, se non nelle aree ricadenti nella classe di vulnerabilità alta ed a condizione che sia attuato entro appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati, realizzati in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali in materia;
- c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di nuovi pozzi, senza la preventiva autorizzazione degli Enti competenti, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere o provenienza;
- e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile;
- f) pozzi neri di tipo assorbente.

Le edificazioni di qualsiasi natura, devono essere dotate di apposite opere e strutture per la raccolta delle acque reflue prodotte e delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici antropizzate; tali reflui devono essere smaltiti verso reti fognarie comunali e, nell'impossibilità, devono essere previste opere per il trattamento e la depurazione secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei valgono inoltre le prescrizioni degli articoli seguenti.

**Art. 10 – Aree a vulnerabilità elevata**

Fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli 6 e 9, nelle aree caratterizzate da vulnerabilità elevata ed estremamente elevata, così come definite e delimitate nella Carta idrogeologica (Tavola G3), sono di norma incentivati il recupero naturalistico e la riforestazione, anche in riferimento alla direttiva CE al fine di incrementare il grado di protezione naturale di queste aree.

Entro tali aree, le attività agricole esistenti dovranno, per quanto possibile, essere improntate verso modalità compatibili con le caratteristiche idrogeologiche locali, adottando ad esempio tecniche di agricoltura biologica e/o bio-orientata.

Le attività edificatorie potranno essere attuate solo dimostrando, in sede progettuale e tramite opportuno studio idrogeologico, che gli interventi non arrecheranno impatti negativi sulle falde sotterranee e nel caso dovranno prevedersi tutte le misure di salvaguardia possibili.

### **Art. 11 – Scarichi**

In tutto il territorio comunale qualsiasi scarico civile ed industriale, anche in fosse a tenuta, dovrà essere subordinato ad autorizzazione sulla base delle disposizioni dettate dal D.L.vo 152/06 e s.m.i..

Gli scarichi provenienti dal dilavamento di piazzali pertinenti ad insediamenti produttivi dovranno essere autorizzati previa installazione di adeguato sistema di trattamento a tutela del corpo recettore.

### **Art. 12 – Impianti di depurazione e reti di collettamento**

In tutto il territorio comunale e in modo particolare nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle opere di captazione delle acque ad uso idropotabile (ad uso acquedottistico e produttivo-alimentare), la progettazione e la costruzione di condotte fognarie, in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86, dovranno garantire l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

L'interazione tubazione-fluido trasportato, nonché tubazione-terreno di posa, dovranno inoltre essere oggetto di approfondita verifica e controllo in corso d'opera, con particolare attenzione alla valutazione della qualità dei materiali (condotte, giunti, pezzi speciali, camerette ecc.), del grado di aggressività, di impermeabilità e di stabilità dei terreni (cedimenti differenziali).

Si rendono necessari la certificazione delle qualità progettuali della posa in opera, al fine di garantirne l'adeguatezza, nonché il collaudo idraulico mediante prova d'isolamento e prova idraulica generale.

E' obbligatoria la separazione tra le reti acque bianche e nere.

In caso di interruzione degli impianti, per mancanza di energia elettrica o per disfunzioni di pompe e/o di altre apparecchiature elettromeccaniche in genere, è obbligatoria l'installazione di generatori alternativi di energia elettrica, di segnalatori di allarme per ridurre i tempi di sostituzione delle parti avariate; deve inoltre essere garantita la disponibilità di pezzi di ricambio, la presenza di vasche di stoccaggio dei reflui in caso di emergenza, al fine di evitare sversamenti nei corpi idrici.

*Piano di Governo del Territorio – Norme Tecniche Geologiche*

I depuratori dovranno essere dotati di vasche di prima pioggia, per la raccolta, tramite reti fognarie, delle acque di prima pioggia.

Gli sfioratori (scarichi non terminali) e le vasche di prima pioggia, alla luce della D. Lgs. 152/06 e s.m.i., saranno soggetti ad autorizzazione obbligatoria.

Tali disposizioni valgono per le nuove opere; entro il 2010 dovranno essere effettuati i necessari adeguamenti sulle opere esistenti.

Dovrà essere predisposto il piano di sicurezza per gli impianti di trattamento, sia pubblici che privati, e per le relative condotte adeguato, da mettere in atto in caso di interruzione e/o non adeguato funzionamento di tali sistemi.

**TITOLO IV – SALVAGUARDIA DELLE FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE****Art. 13 – Fascia A di esondazione della piena bicentenaria**

Nelle aree esondabili, come definite e delimitate nella Tavola G4, sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei comma successivi;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere, con l'esclusione di quelli temporanei di inerti conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento e/o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Per contro, nelle aree del presente articolo sono ammessi:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica ed in particolare:
  - gli interventi finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, purché conformi ai criteri di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali; tali interventi dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ove possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla G.R. con del. n. 3939 del 6.11.1994;
  - interventi di manutenzione idraulica;
  - opere di regimazione e di difesa idraulica, quali argini e casse di espansione;
  - interventi di rinaturazione finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio, ai sensi della L. 37/94, il mancato rinnovo delle concessioni in atto giudicate non compatibili, la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
  - parchi, riserve e/o aree di valorizzazione dell'ambiente fluviale, prevedendo anche attrezzature mobili di supporto ad attività sportive e ricreative;
  - infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, nonché attività di esercizio delle stesse;

- b) le occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena ed in particolare:
- attrezzature per attività di studio faunistico e vegetazionale e per il rilevamento delle caratteristiche idrauliche, idrogeologiche ed idrochimiche del corso d'acqua;
  - infrastrutture e attrezzature per attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, se previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e/o provinciali, previa verifica di impatto ambientale;
  - i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- c) i cambi colturali ed il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto idraulico-ambientale.

Le zone definite nel presente articolo sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a), della L. 17 agosto 1942, n. 1150; in tali zone sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo di tipo A-B, senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

#### **Art. 14 – Fascia B di inondazione della piena bicentenaria**

Per le zone ricadenti nella fascia B, così come definite e delimitate in Tavola G4, sono vietati:

- a) variazioni dell'assetto morfologico ed idraulico che comportino una riduzione tangibile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nelle zone inondabili di cui al presente articolo sono consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia.

Le aree comprese in tale articolo sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a), della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

In tali zone è consentito un limitato ampliamento delle attività esistenti, in misura pari al 20 %, purché le superfici abitabili o agibili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

Per gli allevamenti intensivi eventualmente presenti entro tali zone, è consentita la sola ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e di numero di capi, ovvero la riconversione dei fabbricati; in ogni caso le superfici agibili dovranno essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionali degli edifici esistenti in rispetto alla legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro e/o connessi ad esigenze dell'attività e degli usi in atto.

Sono inoltre consentite le infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 17, commi 4-5-7-8, del P.T.P.R. ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua").

Gli interventi ammessi nei precedenti commi debbono comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti; tali condizioni dovranno essere esplicitate in sede di progetto.

### **Art. 15 – Fascia C di inondazione per piena catastrofica**

Per le zone comprese nella fascia C, così come definite e delimitate in Tavola G4, sono consentite:

- a) le attività direttamente finalizzate alla tutela e riqualificazione dell'ambiente, quali il mantenimento e la manutenzione dell'assetto morfologico ed idrogeologico, il riequilibrio ecologico, la mitigazione ed il restauro di situazioni ambientali degradate, il ripristino della qualità di acque e suolo, piani particolareggiati di recupero di strutture dismesse e/o incompatibili;
- b) le attività direttamente finalizzate alla salvaguardia del patrimonio storico-culturale;
- c) le attività agricole di nuova edificazione e di ampliamento delle esistenti.

Sono inoltre consentite le infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 17, commi 4-5-7-8, del P.T.P.R. ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua").



## **TITOLO V – CRITERI DI STUDIO, PROGETTO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE**

### **Art. 16 – Azioni di piano**

Le azioni di piano, espresse nelle Tavole G7 mediante la zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità di cui ai successivi artt. 17, 18, 19 e 20, sono state desunte dalla cartografia di sintesi (tavola 06) attribuendo una valore di classe di fattibilità a ciascun poligono definito dalla carta di sintesi medesima.

La carta delle azioni di piano è dunque una mappa della pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

### **Art. 17 – Classe 1 (colore bianco) - Fattibilità senza particolari limitazioni**

La classe 1 non è rappresentata nel territorio comunale.

### **Art. 18 – Classe 2 (colore giallo) - Fattibilità con modeste limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

In linea generale si tratta di zone che presentano problematiche sotto il profilo geotecnico, idraulico e/o ambientale, ma facilmente risolvibili attraverso adeguati accorgimenti costruttivi da definire in sede di progettazione, sulla base di specifici approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 2, nelle aree caratterizzate da alta vulnerabilità, è di norma incentivata la tutela dell'ambiente e del paesaggio, al fine di incrementare il grado di protezione naturale di tali superfici, anche in riferimento alla direttiva CE 2080/92 e Agenda 2000.

Le attività edificatorie potranno essere attuate solo dimostrando, in sede progettuale e tramite opportuno studio idrogeologico, che gli interventi non arrecheranno impatti negativi sulle falde sotterranee e nel caso dovranno prevedersi tutte le misure di salvaguardia possibili.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno inoltre essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui s'inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Per gli interventi edilizi che provochino l'impermeabilizzazione di grandi superfici di terreno, al fine di evitare un aumento eccessivo di carico idraulico nella rete di scolo superficiale e nella rete fognaria esistente si dovranno utilizzare degli appositi bacini di accumulo temporaneo per la raccolta delle acque intercettate dalle coperture degli edifici nel rispetto di quanto previsto dal DPR 18.02.1999 n. 238. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno essere compresi, unitariamente, nelle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 19 – Classe 3 (colore arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

Nelle aree di classe 3 sono di norma incentivati il recupero naturalistico e la riforestazione, anche in riferimento alla direttiva CE in materia, al fine di incrementare il grado di protezione naturale di queste aree. Entro tali aree, le attività agricole esistenti dovranno, per quanto possibile, essere improntate verso modalità compatibili con le caratteristiche idrogeologiche locali, adottando ad esempio tecniche di agricoltura biologica e/o bio-orientata.

Le attività edificatorie potranno essere attuate solo dimostrando, in sede progettuale e tramite opportuno studio idrogeologico, che gli interventi non arrecheranno impatti negativi sulle falde sotterranee e nel caso dovranno prevedersi tutte le misure di salvaguardia possibili.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno inoltre essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Nelle aree soggette a ristagno delle acque si potrà costruire in rilevato a condizione di non aumentare il carico idraulico nelle aree limitrofe adottando opportuni sistemi di compensazione.

Per gli interventi edilizi che provochino l'impermeabilizzazione di grandi superfici di terreno, al fine di evitare un aumento eccessivo di carico idraulico nella rete di scolo superficiale e nella rete fognaria esistente si dovranno utilizzare degli appositi bacini di accumulo temporaneo per la raccolta delle acque intercettate dalle coperture degli edifici nel rispetto di quanto previsto dal DPR 18.02.1999 n. 238. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno essere compresi, unitariamente, nelle opere di urbanizzazione primaria.

Sulla base della criticità del problema insito, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 2 per ogni area che ricade nella classe 3 a distanze inferiori di 150 metri dai rilevati arginali del Fiume Po, si prescrive un supplemento d'indagine finalizzato a quantificare il reale rischio idraulico e a definire tutte le misure di mitigazione più opportune. Sarà obbligatorio per tutte le nuove previsioni edificatorie eseguire e produrre:

- rilievi geologico-morfologici ed idrogeologici di dettaglio di un'area significativa, in scala almeno di 1:5.000;
- indagini geognostiche specifiche, quali sondaggi meccanici a carotaggio continuo e prove penetrometriche statiche e dinamiche;
- eventuale prelievo di campioni disturbati e/o indisturbati per l'esecuzione di prove di laboratorio, volte a determinare gli indici fisici ed i parametri meccanici del terreno;
- le indagini devono spingersi a profondità sufficienti per definire la circolazione idrica sotterranea, nelle situazione maggiormente critiche (durante le piene fluviali), ricostruendo il serbatoio idrico sotterraneo sensibile alle variazioni di carico idrico che avvengono nei corsi d'acqua per il passaggio delle piene fluviali;
- realizzazione di una o più sezioni geologiche e geotecniche in scala adeguata di rappresentazione del sottosuolo;
- verifica dell'area al sifonamento, attraverso l'esecuzione di modelli matematici e sezioni esplicative in scala adeguata;
- eventuali verifiche analitiche di stabilità delle arginature secondo le metodologie più usuali (metodo di Janbu, Bishop, ecc.).

Tali indagini oltre ad individuare la stratigrafia del sottosuolo e le caratteristiche meccaniche dello stesso, dovranno determinare gli spessori e la natura dei depositi superficiali, ove presenti, e valutarne l'incidenza in termini di stabilità geomorfologica.

Lo studio geologico-geotecnico dovrà prevedere infine l'individuazione della capacità portante del terreno in relazione alla tipologia di fondazione.

Non potranno, di norma, preventivarsi altezze di scavo superiori a 3 m: situazioni differenti dovranno prevedere opere di sostegno e verifiche di stabilità puntuali.

Qualora i nuovi manufatti ricadano in situazioni dove la fondatezza di formazione di un eventuale fontanazzo è accertata, si prescrive la realizzazione di fondazioni profonde per la stabilità dell'opera d'arte stessa e tutte le misure mitigative atte a contenere o eliminare il fontanazzo medesimo.

In ogni caso per le nuove edificazioni saranno da privilegiare fondazioni a nastro continuo, a platea ed eventualmente fondazioni profonde.

#### **Art. 20 – Classe 4 (colore rosso) - Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### **Art. 21 – Prescrizioni esecutive**

Nelle aree, di cui agli articoli 18 e 19, saranno da preferirsi soluzioni edificatorie con massimo due piani fuori terra e dovranno di norma escludersi tipologie strutturali con elevato rapporto dimensionale lunghezza/altezza, al fine di migliorare le caratteristiche statiche del manufatto.

La stabilità degli scavi dovrà essere assicurata con opportuni metodi provvisori e/o definitivi e dovranno essere evitati ristagni d'acqua sul fondo degli stessi.

Fatto salvo il divieto di dispersione di acque nel sottosuolo, in fase esecutiva si procederà al collettamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o, in assenza di quest'ultima, in un sistema drenante superficiale naturale.

A garanzia dell'integrità qualitativa delle acque sotterranee, gli scavi per la realizzazione di nuove edificazioni dovranno essere mantenuti ad almeno 1,5 m dal massimo livello piezometrico rilevato o

conosciuto; in caso di impossibilità a mantenere tale franco è vietata l'esecuzione di opere in sotterraneo (autorimesse, cantine, ecc.).

L'esecuzione di pozzi idrici dovrà essere effettuata a regola d'arte e ponendo particolare attenzione ad evitare qualsiasi contatto tra acque superficiali e acque di falda, nonché isolando la testa pozzo.

La realizzazione di diaframmi (plastici, in c.a., ecc.), che si attestino al di sotto della superficie della falda idrica, dovrà essere puntualmente verificata attraverso uno studio idrogeologico mirato a definire le interferenze con l'ambiente idrico sotterraneo. In particolare dovrà essere valutato l'effetto di sbarramento esercitato dall'opera nei confronti degli eventuali abbassamenti ed innalzamenti della falda idrica.

### **Art. 22 – Rischio sismico**

L'Ord. P.C.M. n. 3274 del 2003/2003, considerando la distribuzione delle aree epicentrali e l'estensione dei campi macrosismici dei principali terremoti, sia misurati con rilevazioni strumentali sia desunti da indagini storiche, ha classificato per semplicità tecnico - amministrative tutti i comuni Italiani in 4 zone (denominate 1, 2, 3 e 4).

Il territorio comunale è classificato alla classe 4 dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

#### **Art. 22.1 – Definizioni**

- Spettro di risposta elastico: rapporto esistente tra l'accelerazione sismica orizzontale indotta dal terremoto di progetto e il periodo equivalente del fabbricato.
- Terremoto di progetto: massimo terremoto atteso nel sito d'indagine con caratteristiche note di frequenza, intensità ed accelerazione.
- Periodo equivalente: periodo naturale d'oscillazione orizzontale della costruzione o fabbricato, assimilata ad oscillatore naturale ad un grado di libertà, proporzionale alla massa e alla rigidità equivalente orizzontale.

#### **Art. 22.2 – Tipologia del fabbricato o costruzione**

La tipologia del fabbricato o costruzione, in termini d'effetti sismici, è valutata con il periodo equivalente da introdurre nello spettro di risposta elastico per la determinazione dell'accelerazione sismica orizzontale.

In altri termini, noto il periodo equivalente orizzontale, proporzionale alla massa e alla rigidità equivalente orizzontale, attraverso lo spettro di risposta elastico, si ricava il valore d'accelerazione sismica orizzontale cui la costruzione sarà soggetta.

È fondamentale che il periodo di oscillazione del fabbricato non sia uguale o simile a quello a quello critico del terreno di fondazione al fine di evitare la generazione di fenomeni risonanza.

### **Art. 22.3 – Profilo stratigrafico del suolo di fondazione**

Il profilo stratigrafico del suolo di fondazione è definito nell'allegato 2 dell'Ord. P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 al cap. 5.1.

Per le categorie di suolo A, B, C e D, l'Ord. P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 consente la ricostruzione dello spettro di risposta elastico, mentre per le altre due categorie (S1 e S2) occorrono specifiche indagini mirate a valutare analiticamente la "Risposta Sismica Locale" (R.S.L.).

Le indagini per valutare tali tipologie di terreno sono:

- sismica a rifrazione e Down-Hole per la determinazione della velocità delle onde P ( $V_P$ );
- prove Down-Hole, Cross-Hole e Up-Hole per la determinazione della velocità delle onde S ( $V_S$ ) con la profondità<sup>1</sup>;
- prove SASW, SSRW e REMI per la determinazione della velocità delle onde di superficie R ( $V_R$ ).

Tali valori di velocità correlati con sondaggi a carotaggio continuo e con i valori di resistenza alla punta di prove penetrometriche dinamiche (SPT in foro) e d'altre prove penetrometriche (SCPT, CPT, CPTU), renderanno un chiaro quadro della situazione del sottosuolo interessato dalle opere d'arte.

Occorre infine rilevare che l'accelerazione orizzontale d'ancoraggio dello spettro di risposta elastico è relativa a suoli di tipo A.

La profondità d'indagine dovrebbe essere spinta dal piano campagna fino al livello in cui s'incontrano suoli di tipo A al fine di individuare nell'intero spettro di oscillazione tipico del terreno di fondazione i periodi di oscillazione critici (ovvero quelli che registrano i picchi d'amplificazione). Tali periodi di oscillazione dovranno essere confrontati con i periodi di oscillazione dei fabbricati.

È fondamentale che il periodo di oscillazione del fabbricato non sia uguale o simile a quello a quello critico del terreno di fondazione al fine di evitare la generazione di fenomeni risonanza.

---

<sup>1</sup>Il valore di 30 m potrebbe essere suscettibile di variazioni se le caratteristiche dei depositi originano valori di velocità di  $V_S < 800$  m/sec.

**Art. 22.4 – Valutazioni approfondite**

Nei progetti di costruzioni, in riferimento ai precedenti art. 23.2 e 23.3, sono necessarie analisi quantitative degli effetti di amplificazione litologica.

L'analisi prevede un approccio di tipo quantitativo e costituisce lo studio di maggior dettaglio, in cui la valutazione della pericolosità sismica locale è effettuata ricorrendo a metodologie che possono essere classificate come strumentali o numeriche.

La metodologia strumentale richiede l'acquisizione di dati strumentali attraverso campagne di registrazione eseguite in sito con l'utilizzo di strumentazioni specifiche, variabili a seconda del parametro di acquisizione scelto (velocimetri ed accelerometri). Le caratteristiche strumentali, il tipo di acquisizione e la disposizione logistica variano in funzione della complessità geologica dell'area di studio, del metodo di elaborazione scelto e del tipo di risultato a cui si vuole pervenire. Le registrazioni eseguite in un'area di studio possono riguardare rumore di fondo (microtremore di origine naturale o artificiale) o eventi sismici di magnitudo variabile; i dati acquisiti devono essere opportunamente selezionati (ripuliti da tutti i disturbi presenti) e qualificati tramite informazioni sismologiche dell'area in esame e permettono di definire la direzionalità del segnale sismico e la geometria della zona sismogenetica-sorgente. Le tracce dei segnali di registrazione devono essere in seguito processate tenendo conto delle diverse condizioni di installazione degli strumenti e delle diverse condizioni di acquisizione dei dati. Inoltre, nel caso siano utilizzate stazioni equipaggiate con strumentazioni con frequenza propria diversa (caso più frequente) occorre rendere omogenei tra loro i vari segnali attraverso una deconvoluzione per le rispettive risposte spettrali. L'analisi sperimentale può presentare diversi gradi di approfondimento ed affidabilità, in funzione del tipo di strumentazione impiegata, del tipo di elaborazione del dato di registrazione e, soprattutto, in funzione dell'intervallo di tempo dedicato alle misurazioni in sito. I metodi di analisi strumentale più diffusi ed utilizzati sono il metodo di Nakamura (1989)<sup>2</sup> e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981)<sup>3</sup>.

La metodologia numerica consiste nella modellazione di situazioni reali mediante un'appropriata e dettagliata caratterizzazione geometrica e meccanica del sito e nella valutazione della risposta sismica locale tramite codici di calcolo matematico più o meno sofisticati (modelli monodimensionali 1D, bidimensionali 2D e tridimensionali 3D), basati su opportune semplificazioni e riduzioni del problema, necessarie ma comunque d'influenza abbastanza trascurabile sul risultato finale. I concetti fondamentali su cui si basano i codici di calcolo numerico riguardano la teoria della propagazione delle onde sismiche nel sottosuolo e la teoria del comportamento non lineare e dissipativo dei terreni

---

<sup>2</sup> Nakamura Y., 1989. A method for dynamic characteristics estimation of subsurface using microtremor on the ground surface. QR Railway Tech. Res. Inst., 30, 1

<sup>3</sup> Kanai, K., Tanaka, T., 1961. On Microtremors. VIII, Bull. Earthquake res. Inst., University of Tokyo. Vol. 39

in condizioni dinamiche. La valutazione della risposta sismica deve tener conto non solo delle variazioni di ampiezza massima del moto sismico di riferimento, ma anche dell'effetto di filtraggio esercitato su di esso dal terreno, cioè delle modifiche nel contenuto in frequenza.

L'applicazione della metodologia numerica richiede una caratterizzazione geometrica di dettaglio del sottosuolo, tramite rilievi specifici, e una caratterizzazione geofisica e meccanica, mediante accurate indagini geologiche e geotecniche, in grado di determinare i parametri geotecnici statici e dinamici specifici su campioni indisturbati o, in ogni modo, d'alta qualità e in condizioni tali che siano simulate, il meglio possibile, le condizioni di sito del terreno durante i terremoti attesi. E' inoltre necessaria l'individuazione di uno o più input sismici sotto forma di spettri di risposta e/o di accelerogrammi.

Le analisi strumentali e numeriche rappresentano due approcci diversi per la valutazione quantitativa dell'amplificazione locale; essi sono tra loro coerenti ma presentano le seguenti differenze:

- l'analisi numerica ha il vantaggio di essere facilmente applicabile con tempi veloci, ma ha lo svantaggio di richiedere alti costi di realizzazione, di considerare modelli semplificati della situazione reale (soprattutto per i codici di calcolo 1D e 2D) e di trascurare l'effetto delle onde superficiali, sottostimando gli effetti ad alti periodi;
- l'analisi strumentale ha il vantaggio di considerare l'effetto della sollecitazione sismica nelle tre dimensioni spaziali, ma ha lo svantaggio di considerare eventi di bassa magnitudo, valutando il comportamento dei materiali solo per basse deformazioni in campo elastico, di richiedere, oltre alle analisi sismologiche di registrazione strumentale, analisi geotecniche dinamiche integrative atte a rilevare il comportamento del bedrock sotto sollecitazione, di effettuare le registrazioni per periodi di tempo che dipendono dalla sismicità dell'area e che possono variare da un minimo di 1 mese ad un massimo di 2 anni.

Per compensare i limiti di un metodo con i vantaggi dell'altro è da valutare la possibilità di integrazione delle due metodologie: in questo modo è possibile effettuare un'analisi quantitativa completa che considera sia l'effetto della tridimensionalità del sito sia il comportamento non lineare dei materiali soggetti a sollecitazioni sismiche.

Al fine di poter effettuare le analisi di 3° livello la Regione Lombardia ha predisposto due banche dati:

1. **lo-acc** contenente, per ogni comune, diversi accelerogrammi attesi caratterizzati da due periodi di ritorno (475 e 975 anni);
2. **curve\_lomb.xls** contenente i valori del modulo di taglio normalizzato ( $G/G_0$ ) e del rapporto di smorzamento ( $D$ ) in funzione della deformazione ( $\gamma$ ).