



## COMUNE DI MARMIROLO

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

L.R. 12/2005 s.m.i.

---

---

## PIANO DELLE REGOLE

### DIRETTIVE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

---

ELABORATO MODIFICATO E COORDINATO CON LE DETERMINAZIONI DELLA VARIANTE AL P.G.T.

ADOTTATA CON D.C.C. N. 65 DEL 10.12.2010

APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON D.C.C. N. 32 DEL 01.06.2011

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MARMIROLO

ELABORATO: PR\_DNTA  
DATA: NOVEMBRE 2010  
AGG: MAGGIO 2011  
PRATICA: 361/09

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207  
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

Direttore Tecnico:

ING. GIOVANNI BORDANZI

Progettista:

ING. GERMANO BIGNOTTI

Collaboratori:

DOTT. MASSIMO MOSCONI

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
ART. 2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	5
ART. 3 PRINCIPI INTERPRETATIVI E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI .....	6
ART. 4 REGIME LEGALE APPLICABILE AGLI INTERVENTI EDILIZI ED EDIFICI IN CONTRASTO.....	6
ART. 5 SPORTELLO UNICO DELLE IMPRESE.....	6
ART. 6 ATTUAZIONE DEL P.G.T.....	6
6.1 Strumenti urbanistici esecutivi .....	7
6.2 Interventi diretti sul territorio e Permesso di Costruire Convenzionato .....	8
6.3 Valutazioni paesistiche e limitazione dell’impatto .....	9
6.4 Rapporti con lo studio geologico e fattibilità delle azioni di piano .....	10
6.5 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d’igiene .....	10
6.6 Norme di carattere acustico.....	10
ART. 7 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI .....	11
7.1 St (mq) – Superficie Territoriale .....	11
7.2 Sf (mq) – Superficie fondiaria.....	11
7.3 Sp (mq) – Superficie permeabile .....	11
7.4 SLP (mq) – Superficie Lorda di Pavimento .....	11
7.5 IT (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale.....	13
7.6 UT (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale .....	13
7.7 If (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria .....	13
7.8 Uf (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria .....	13
7.9 V (mc) – Volume .....	13
7.10 Sc (mq) – Superficie coperta .....	13
7.11 Rc (%) – Rapporto di copertura.....	14
7.12 H (m) – Altezza dei fabbricati .....	14
7.13 Distanze .....	14
7.14 S1 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione primaria .....	16
7.15 S2 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.....	17
7.16 Utilizzazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi.....	17
ART. 8 DEFINIZIONI E PARAMETRI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE .....	17
ART. 9 DESTINAZIONI D’USO .....	20
9.1 Generalità.....	20
9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	20
9.3 Classificazione delle destinazioni d’uso .....	21
ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.....	24
ART. 11 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	25
11.1 Mutamenti di destinazione d’uso senza opere.....	25
11.2 Mutamenti di destinazione d’uso con opere.....	25
ART. 12 AREE DI PERTINENZA.....	26
ART. 13 PARCHEGGI PRIVATI.....	27
ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	28

ART. 15	PEREQUAZIONE .....	28
15.1	Utilizzazione degli indici ed ambiti di perequazione .....	28
ART. 16	PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	28
16.1	Incentivo per la qualità energetica (max 10%).....	29
16.2	Incentivo per la qualità progettuale (max 5%) .....	29
<b>TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>		<b>31</b>
ART. 17	AMBITI E SISTEMI TERRITORIALI .....	31
ART. 18	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	32
ART. 19	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	32
ART. 20	AMBITO 1 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – CENTRO STORICO URBANO .....	32
20.1	Definizioni.....	32
20.2	Destinazione d'uso.....	33
20.3	Parametri di edificabilità e modalità d'intervento.....	33
20.4	Indicazioni di assetto morfologico a supporto dei progetti .....	35
ART. 21	AMBITO 2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	38
21.1	Definizioni.....	38
21.2	Destinazione d'uso.....	38
21.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	38
ART. 22	AMBITO 3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO MISTO .....	40
22.1	Definizioni.....	40
22.2	Destinazione d'uso.....	40
22.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	40
ART. 23	AMBITO 4 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO, COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE .....	42
23.1	Definizioni.....	42
23.2	Destinazione d'uso.....	42
23.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	43
ART. 24	AMBITO 5 – PIANI ATTUATIVI ADOTTATI/APPROVATI NEL P.R.G.C.....	44
24.1	Definizioni.....	44
24.2	Modalità d'intervento, indici e parametri .....	44
ART. 25	AMBITO 6 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT).....	44
25.1	Definizioni.....	44
25.2	Destinazione d'uso.....	45
25.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	45
ART. 26	AMBITO 7 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	47
26.1	Definizioni.....	47
26.2	Destinazione d'uso.....	48
26.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	48
ART. 27	AMBITO 8 – SISTEMA AMBIENTALE.....	49
27.1	Criteri generali per il patrimonio edilizio in area agricola.....	49
ART. 28	AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA .....	51
28.1	Definizioni.....	51
28.2	Fabbricati .....	51
28.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	52
ART. 29	AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA.....	52
29.1	Definizioni.....	52
29.2	Destinazione d'uso.....	53
29.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	53
29.4	Disciplina dell'agriturismo .....	54

ART. 30	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	54
30.1	Definizioni.....	54
30.2	Destinazione d'uso.....	55
30.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	55
ART. 31	EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI AL FONDO AGRICOLO .....	55
ART. 31 BIS	– AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO.....	56
	Definizioni.....	56
	Destinazione d'uso e modalità d'attuazione .....	56
ART. 32	NUCLEI MINORI IN AMBITO AGRICOLO .....	57
32.1	Definizioni.....	57
32.2	Destinazione d'uso.....	57
32.3	Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione .....	57
ART. 33	AMBITO 9 – AREE A VINCOLO SPECIALE .....	58
33.1	Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 1089/1939 – ex L. 431/1985) .....	58
33.2	Parco del Mincio .....	59
33.3	Riserva Naturale Bosco Fontana.....	59
33.4	Ambiti di estrazione (ATE) e attività per la lavorazione inerti .....	59
33.5	Zone di salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e ambientale .....	60
33.6	Zone di interesse archeologico.....	60
33.7	Zone destinate al recupero ambientale .....	61
33.8	Zona soggetta a servitù militare.....	62
33.9	Zone con vincolo di inedificabilità .....	63
33.10	Aree di rispetto di pozzi e sorgenti destinate al consumo umano.....	64
33.11	Ambiti di pericolosità geomorfologia e idrogeologica .....	64
33.12	Aste della rete idrica .....	64
33.13	Scarpate di terrazzo ed arginature .....	65
ART. 34	AMBITO 10 – IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE.....	65
34.1	Norme speciali per i distributori di carburanti .....	65
34.2	Norme speciali per gli impianti fissi per le telecomunicazioni.....	67
ART. 35	PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	68
35.1	Centro abitato .....	68
35.2	Sistema della viabilità .....	69
35.3	Fasce di rispetto dalla ferrovia .....	69
35.4	Fasce di rispetto degli elettrodotti .....	70
35.5	Fasce di rispetto dal metanodotto .....	70
35.6	Fasce di rispetto cimiteriale .....	70
35.7	Fasce di rispetto dei depuratori.....	71
35.8	Rapporti con il regolamento idrico, norme per i corsi d'acqua esistenti e fasce di rispetto.....	71
ART. 36	NORME FINALI E TRANSITORIE .....	71
36.1	Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A. ....	71

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 s.m.i.:

- Definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1 lettera b della stessa L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Individua le aree destinate all'agricoltura;
- Individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- Individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici di Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 s.m.i.

### ART. 2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
- Tavole del Piano delle Regole

Disciplina del territorio per gli aggregati urbani

○ Tav. 1	Vincoli ed elementi prescrittivi	scala 1:10.000
○ Tav. 2	Pozzolo	scala 1:2.000
○ Tav. 3	Marengo	scala 1:2.000
○ Tav. 4	Marmirolo Nord	scala 1:2.000
○ Tav. 5	Marmirolo Centro	scala 1:2.000
○ Tav. 6	Marmirolo Sud	scala 1:2.000

Disciplina del territorio per le aree esterne agli aggregati urbani

○ Tav. 7	Pozzolo	scala 1:5.000
○ Tav. 8	Marengo	scala 1:5.000
○ Tav. 9	Marmirolo Nord	scala 1:5.000
○ Tav. 10	Marmirolo Sud-Ovest	scala 1:5.000
○ Tav. 11	Marmirolo Sud-Est	scala 1:5.000
○ Tav. 12	Determinazione delle tipologie di attività commerciali ammesse	scala 1:5.000

Il Piano delle Regole é inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b della LR 12/2005 s.m.i.

### **ART. 3 PRINCIPI INTERPRETATIVI E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI**

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano delle Regole e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole, fino al momento dell'aggiornamento del regolamento edilizio in seguito all'approvazione del P.G.T.

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla L. n. 241 del 07.08.1990 s.m.i., si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti direttive e norme di attuazione alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.

### **ART. 4 REGIME LEGALE APPLICABILE AGLI INTERVENTI EDILIZI ED EDIFICI IN CONTRASTO**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa, nei modi previsti dalla legge, agli oneri ad essa relativi ed è assoggettata a permesso di costruire, o altro regime autorizzativo stabilito dalla legislazione vigente.

Gli immobili e le attività esistenti in contrasto con le norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza modifiche di sagoma, volumi effettivi o posizione dell'immobile, salvo ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Gli immobili e le attività esistenti in contrasto con le norme del P.T.C. del Parco del Mincio devono adeguarsi al piano del Parco nei modi e nei tempi da esso previsti.

I titoli abilitativi edilizi rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T. rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi tali termini non è possibile rilasciare nuovi permessi di costruire o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.G.T.

### **ART. 5 SPORTELLO UNICO DELLE IMPRESE**

Questo strumento urbanistico, si atterrà inoltre, per la parte di competenza, a quanto previsto dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 e al D.P.R. 20.10.1998 n. 447, nonché alla indicazione della deliberazione di Giunta regionale n. 6/41318 del 5.2.1999 «Sportello unico per le imprese. Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali» e dall'articolo 97 della L.R. 12/2005 s.m.i.

### **ART. 6 ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

Il presente strumento di governo del territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, programmi complessi o negoziali, piani attuativi ed interventi diretti sul territorio.

Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rimanda alla normativa vigente in materia; per i programmi complessi o negoziali si rimanda alla normativa vigente in materia; mentre per i piani urbanistici esecutivi, fermo restando quanto disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale si stabilisce:

### **6.1 Strumenti urbanistici esecutivi**

Ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati, all'interno delle zone espressamente indicate nelle presenti N.T.A. e negli elaborati di piano.

Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni del Piano delle Regole in particolare connesse alle infrastrutture ed agli spazi di interesse pubblico e potrà promuovere la formazione di programmi integrati di intervento anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo le procedure di legge, ai sensi dell'art. 16 della L. n. 179 del 17.02.1992 e della L.R 12/2005 s.m.i., Titolo VI – Capo I. Tale opportunità potrà essere esercitata dal Comune anche nei casi in cui il Piano delle Regole preveda l'intervento edilizio diretto. In tal caso il ricorso alla pianificazione attuativa dovrà essere conforme ai disposti normativi dell'ambito interessato.

L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche se non graficamente individuata, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni del P.G.T. ed organizzano il razionale assetto della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e dei relativi volumi; assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari; nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.

All'interno di un comparto subordinato a piano attuativo, la prescrittività o meno della posizione e del dimensionamento di strade e aree per urbanizzazione secondaria espressamente localizzate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) allegate al Documento di Piano del P.G.T. è definita nelle schede stesse. Le proposte planimetriche non sono comunque mai da intendersi come prescrittive nel disegno: ciò che è eventualmente prescrittivo è l'obiettivo rappresentato dal disegno stesso (per esempio il proseguimento di strade, la localizzazione delle aree a verde in posizione centrale o in adiacenza ad aree pubbliche esistenti, ect). Allo stesso modo il dimensionamento delle aree standard è da calcolarsi in fase di pianificazione attuativa, ai sensi della normativa del P.G.T., delle destinazioni d'uso previste e della possibilità o meno di monetizzazione definita nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT), all'interno delle quali, come detto, gli elementi prescrittivi sono comunque esplicitamente specificati. L'estensione delle aree disegnate nella proposta planimetrica è quindi puramente indicativa.

Per ogni piano esecutivo le aree per servizi vanno dimensionate secondo i disposti del Piano dei Servizi, le quantità massime edificabili nel comparto e le destinazioni d'uso effettivamente previste dal piano attuativo. Tali aree devono essere previste e cedute secondo le quantità minime eventualmente indicate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT).

Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali.

È di competenza comunale l'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi diretti alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, ai sensi della L. n. 167 del 18.04.1962 s.m.i., nonché di quelli diretti alla realizzazione di insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

I piani esecutivi già approvati al momento dell'approvazione del presente P.G.T. potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati ed operatori interessati.

Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 s.m.i. Tuttavia nell'elaborato di Documento di Piano relativo agli indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione viene riportato uno schema esemplificativo di elenco elaborati.

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 42/2004 s.m.i. "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (ex L. 1089/1939, ex L. 1497/1939, ex L. 431/1985), oppure inclusi nel perimetro di parchi o riserve istituiti sulla base di leggi statali o regionali, nonché facenti parte dei corridoi di primo livello della rete ecologica provinciale o incluse in ambiti paesaggistici e naturali di particolare valenza o nelle loro fasce di rispetto (livelli di coerenza 3 e 4 del P.T.C.P.) il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi, ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

Per gli edifici esistenti in aree soggette a pianificazione esecutiva e/o AT sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza preventiva attuazione di piano esecutivo.

## **6.2 Interventi diretti sul territorio e Permesso di Costruire Convenzionato**

Ove previsto dallo stesso nonché dalla normativa vigente in materia, le previsioni del P.G.T. possono essere attuate direttamente mediante gli interventi edilizi definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Tali strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente piano e nei casi previsti dalla normativa previa adeguata motivazione.

Ove previsto dallo stesso nonché dalla normativa vigente in materia le previsioni del P.G.T., in caso di rilevata necessità di implementazione delle opere di urbanizzazione, possono essere attuate direttamente mediante permesso di costruire convenzionato, che potrà essere relativo agli aspetti planivolumetrici dell'intervento ed alla relativa dotazione di standard.

Esso è rilasciato dal Responsabile del Servizio, previa approvazione della bozza di convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'organo competente del Comune.

### **6.3 Valutazioni paesistiche e limitazione dell'impatto**

Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità paesistico ambientale, ai sensi del P.T.C.P., sono normati dal piano di coordinamento provinciale stesso e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Ove non già previsto nel P.T.C.P. o nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. stesso, il Comune può prevedere la stesura di uno studio di compatibilità paesistico ambientale avente i contenuti di cui al P.T.C.P. ma di competenza comunale.

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo, ai sensi del P.T.C.P., sono normati dal piano di coordinamento provinciale stesso e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. o nella relazione geologica allegata al presente piano.

Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e quindi tutti gli interventi sul territorio, ai sensi degli art. 25-30 della Parte IV delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. nonché della D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002, sono infine assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. Tale esame deve essere svolto con riferimento alle modalità della D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002 e con riferimento alla carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi del Documento di Piano. Nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del (modificato dall'art. 2 del D.Lgs. n. 63/2008) è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

Gli interventi ed i piani che possono avere incidenze significative su SIC, SIC e ZPS sono soggetti a valutazione d'incidenza, ai sensi della direttiva europea Habitat, della L. 394/1991 e della D.G.R. n. 14106 del 08.08.2003.

#### **6.4 Rapporti con lo studio geologico e fattibilità delle azioni di piano**

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative tecniche della relazione geologica a supporto del P.G.T. ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 s.m.i. ("Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T."), nonché a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella relazione geologica di supporto del P.G.T. e come individuate nella relativa carta di fattibilità.

#### **6.5 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene**

Gli interventi proposti dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita nel R.L.I.

In caso di interventi edificatori a carattere residenziale o assimilabili, così come definiti nel R.L.I., in caso si intenda ricorrere alla possibilità di deroga definita dal R.L.I. per attuare le previsioni del P.G.T. in aree interessate dalla fascia di rispetto dagli allevamenti, si stabilisce che:

- in caso di intervento diretto non è ammesso il ricorso alla dichiarazione di inizio attività ed all'autocertificazione in materia sanitaria. L'intervento sarà quindi autorizzato solo con permesso di costruire e, se del caso con permesso di costruire convenzionato per la realizzazione degli interventi mitigativi;
- in caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa, il piano attuativo deve essere concordato con la competente Azienda Sanitaria Locale, la quale definirà in accordo con il comune i necessari interventi mitigativi. La realizzazione di tali interventi, nonché la modalità di verifica dell'avvenuta attuazione, dovrà essere espressamente normata anche nella convenzione urbanistica;
- in caso di intervento diretto in piani attuativi già autorizzati dall'ASL in deroga al R.L.I., è ammesso il ricorso alla dichiarazione di inizio attività ed all'autocertificazione in materia sanitaria.

#### **6.6 Norme di carattere acustico**

Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

## **ART. 7 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

L'urbanizzazione e l'edificazione nei diversi ambiti del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni:

### **7.1 ST (mq) – Superficie Territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva, negli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva, delle aree destinate dallo strumento di governo del territorio alla realizzazione di insediamenti, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie e delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **7.2 SF (mq) – Superficie fondiaria**

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **7.3 SP (mq) – Superficie permeabile**

Quota della superficie di riferimento (SF o ST), permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.

### **7.4 SLP (mq) – Superficie Lorda di Pavimento**

La superficie lorda complessiva di un edificio, in qualsiasi materiale sia esso costruito, è la somma delle superfici lorde dei singoli piani.

Si definisce superficie lorda di un piano la superficie in orizzontale di massimo ingombro ad ogni quota delle strutture orizzontali e verticali e dei tamponamenti; in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta.

Sono escluse dal calcolo della SLP per i fabbricati residenziali:

- Le superfici esterne ai muri perimetrali, orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.) purchè non accessibili
- Le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- I balconi, purchè abbiano sporgenza inferiore o uguale a metri 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente;
- I sottotetti con copertura piana la cui altezza interna netta è inferiore a metri 1,80;
- I sottotetti con copertura a falde aventi altezza media ponderale inferiore a m. 1,80, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non è ammesso aprire nella copertura finestre od abbaini di larghezza superiore a m. 0,80.
- Le superfici porticate cedute o asservite ad uso pubblico, le logge e le superfici porticate private fino al

15% della SLP complessiva del fabbricato;

- Le superfici porticate nell'ambito agricolo, per gli edifici residenziali costruiti con portico a tutta altezza, antistante la parte chiusa del corpo di fabbrica, fino al 33 % della Sc complessiva del fabbricato
- le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente prima dell'intervento edilizio in progetto) ed aventi un'altezza interna massima di metri 2,40;
- le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati purché emergano con la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra per una altezza non superiore a metri 0,70 rispetto alla quota del piano stradale misurata sull'asse. Per l'esclusione dal calcolo della SLP tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a metri 2,40;
- i vani per gli ascensori, i vani scala condominiali;
- cantine con altezza interna inferiore o uguale a metri 2,40 calcolati all'intradosso del solaio portante, fino ad una superficie massima di 8,00 mq per ciascuna unità immobiliare o cantine con altezza interna inferiore o uguale a metri 2,70 calcolati all'intradosso del solaio portante, fino ad una superficie massima di 8,00 mq per ciascuna unità immobiliare, qualora il locale sia inagibile in quanto carente dei necessari rapporti aeroilluminanti;
- gli spazi con destinazione ad autorimessa al piano terreno o seminterrato delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti, limitatamente alla quantità massima tra i disposti dalla L. 122/89 s.m.i. (ad oggi in ragione di 1 mq ogni 10 mc di edificato) e la superficie di 18,00 mq per unità immobiliare, a condizione che i medesimi spazi costituiscano pertinenza delle unità immobiliari esistenti o di progetto;
- i pergolati, purché sprovvisti di copertura;
- gli spazi per i locali tecnici esclusivamente destinati ad ospitare tutte le attrezzature funzionali allo sfruttamento di energie rinnovabili al fine del contenimento dei consumi energetici fino ad una superficie massima di 6,00 mq per ciascuna unità immobiliare. Tali locali dovranno essere esplicitamente individuati nelle planimetrie di progetto e ne dovrà essere asseverato il mantenimento della destinazione d'uso. Inoltre la previsione dell'impianto dovrà essere parte integrante del progetto sin dalla data di presentazione della richiesta di titolo abilitativo dell'intervento;

Sono escluse dal calcolo della SLP per i fabbricati produttivi e commerciali:

- gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a

metri 2.40 e nella misura massima del 30% della SLP;

- gli spazi delle tettoie aperte su tre lati.

#### **7.5 I<sub>T</sub> (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale**

Definisce il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

#### **7.6 U<sub>T</sub> (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

#### **7.7 I<sub>F</sub> (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria**

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

#### **7.8 U<sub>F</sub> (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

#### **7.9 V (mc) – Volume**

Il volume complessivo di un edificio, in qualsiasi materiale sia esso costruito, si ottiene moltiplicando la SLP di ciascun piano per la relativa altezza, misurando:

- per il piano seminterrato la differenza tra la quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede e l'intradosso del primo solaio;
- per il piano terra la differenza tra la quota del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede e l'intradosso del solaio superiore;
- per tutti gli altri piani la differenza di quota tra l'intradosso del solaio inferiore e l'intradosso di quello immediatamente superiore;
- Nel caso di solai o coperture inclinate la differenza di quota tra l'intradosso del solaio inferiore e l'intradosso di quello immediatamente superiore, mediante l'utilizzo dell'altezza media riferita a ciascuna falda.

Nel calcolo del volume devono essere ricompresi anche i sottotetti computati ai fini del calcolo della SLP, con le modalità di calcolo sopra riportate.

Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della SLP e limitatamente alla parte computata.

#### **7.10 S<sub>c</sub> (mq) – Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie, autorimesse, etc...).

Sono esclusi dal calcolo della  $S_c$  le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### **7.11 $R_c$ (%) – Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile ( $S_c$ ) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto ( $S_f$ ), espressa in percentuale.

#### **7.12 $H$ (m) – Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

Nel caso che il solaio di copertura dell'edificio sia piano, l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni.

Nel caso che il solaio di copertura dell'edificio sia inclinato, l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede, fino al filo inferiore della gronda.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare:

- i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede o dal piano di sistemazione esterna per oltre m. 1.60
- i piani sottotetto se conteggiati anche solo in parte nella SLP.

#### **7.13 Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti. Nel caso di corpi aggettanti aperti di sporgenza superiore a m. 1,50, deve essere considerata la distanza a partire dal profilo esterno di detta sporgenza.

Nel caso di sopraelevazioni finalizzate a permettere il recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della vigente normativa regionale, valgono le disposizioni legislative in materia.

Esse si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi e le scale qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 1,50;
- le canne fumarie, gli zoccoli, le lesene, le cornici e altri elementi ornamentali;
- i manufatti completamente interrati;
- gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 2,00.

#### DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

La distanza minima degli edifici, in qualsiasi materiale sia esso costruito, dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m. 5.00.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 nei seguenti casi:

- nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi, fatto salvo il rispetto della distanza di metri 10,00 fra pareti finestrate, anche quando solo una delle due sia finestrate;
- nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni registrate fra privati, proprietari confinanti, per le quali può essere consentita in confine anche l'apertura di prospetti di locali agibili e la realizzazione anche in aggetto di fronti di edifici;
- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- nel caso di realizzazione di autorimesse private esclusivamente nelle zone residenziali appartenenti all'ambito 1 poste a confine con spazi privati di terzi. L'autorimessa potrà avere altezza massima di colmo di 2,50 m. e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 1/3 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine.
- nel caso di impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Per tali impianti è ammessa la deroga degli organi competenti dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

#### DISTANZE DAGLI EDIFICI PROSPICIENTI

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le zone, in caso di interventi di nuova costruzione e ampliamenti è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; inoltre la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in combinato disposto con l'art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005 s.m.i., sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata.

#### DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI TRA I QUALI SI ANNO INTERPOSTE STRADE

All'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, carreggiate, parcheggi e banchine) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- m. 10,00 per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m. 7,50 per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00;
- m. 5,00 nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in combinato disposto con l'art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005 s.m.i., sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- laddove esplicitamente previsto dal Piano delle Regole o dai Piani Attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

Fuori dai perimetri dei centri abitati, anche se all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento di governo del territorio, valgono le disposizioni stabilite dal D.Lgs. 30 aprile 1992 Nuovo Codice della strada e successivi regolamenti attuativi, ovvero:

- |  |    |       |
|--|----|-------|
| ▪ Tangenziali di interesse sovracomunale       | m. | 40,00 |
| ▪ Altre strade ex Statali e strade Provinciali | m. | 30,00 |
| ▪ Altre strade Comunali                        | m. | 20,00 |
| ▪ Strade Vicinali                              | m. | 10,00 |

#### **7.14 S1 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi di cessione pubblica, verde primario (aiuole alberate ricomprese nella sede stradale), nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono, a stretto servizio degli insediamenti.

L'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

### **7.15 S2 (mq) – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le seguenti aree:

- Aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari, e scuole medie dell'obbligo;
- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc);
- Aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;
- Aree per parcheggi di uso pubblico;
- Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

### **7.16 Utilizzazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

## **ART. 8 DEFINIZIONI E PARAMETRI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE**

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, ed in relazione alla pianificazione commerciale regionale di cui al Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 approvato con D.C.R. n. VIII/215 del 02.10.2006 ed alle relative modalità applicative, si propongono le seguenti definizioni:

### **SV – SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE**

Si definisce come superficie di vendita di un esercizio commerciale, espressa in mq, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 di SLP.

### **ESV – ESERCIZI DI VICINATO**

Ai sensi del D.Lgs 114/98, per esercizi di vicinato si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marmirolo ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### MSV – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 2.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marmirolo ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### GSV – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Si intendono quelle strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 2.500 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marmirolo ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

#### CC – STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA

Come meglio specificato nelle modalità applicative del programma triennale 2006/2008 si definiscono strutture di vendita organizzate in forma unitaria una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

A tale definizione sono riconducibili:

- il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:
  - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
  - il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

- il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Fatto salvo quanto stabilito ai suddetti punti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

#### FSV – FORME SPECIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Si definiscono come forme speciali di vendita al dettaglio la vendita a favore dei dipendenti da parte di enti o di imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a coloro che hanno titolo di accedervi; la vendita per mezzo di apparecchi automatici; la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione; e la vendita presso il domicilio dei consumatori.

In base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del D.Lgs 114/98, tali definizioni non si applicano:

- ai farmacisti ed ai direttori di farmacie qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio, di cui alla Legge 1293/57 e successive modificazioni e al relativo regolamento di applicazione;
- alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 622/67 e successive modificazioni;
- ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla legge 125/59 e successive modificazioni, e legge 59/63 e successive modificazioni;
- alla vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con regio decreto n. 1303/34 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del decreto legge 745/70, convertito, con modificazioni, dalla legge 1034/70 e successive modificazioni, e al D.Lgs 32/98;
- agli artigiani iscritti nell'albo, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria;
- ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, fungatico e di diritti similari;
- a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;

- alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 del regio decreto n. 267/42 e successive modificazioni;
- all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto di manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento delle stesse;
- agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato od enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto delle loro attività.

## **ART. 9 DESTINAZIONI D'USO**

### **9.1 Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

### **9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

In linea generale, e fermo restando modi e vincoli delle rispettive zone, sono usi compatibili con la residenza:

- negozi di vicinato e medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio alle persone (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili);
- bar, ristoranti, edicole ed altri servizi pubblici;
- studi per l'esercizio delle libere professioni e ad esse assimilabili;
- attività ricettive;
- locali per l'associazionismo, il tempo libero e il pubblico spettacolo.

In linea generale, e fermo restando modi e vincoli delle rispettive zone, sono usi compatibili con quello industriale e la produzione di beni:

- residenza di servizio;
- magazzini e depositi anche non funzionali alle attività produttive;
- autotrasportatori ed altre attività di interscambio merci;
- servizi per i dipendenti (mense, servizi pubblici, ect);
- negozi di vicinato;
- artigianato di servizio alle persone (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili);
- bar, ristoranti, edicole ed altri servizi pubblici;
- studi per l'esercizio delle libere professioni e ad esse assimilabili;
- attività ricettive;
- locali per l'associazionismo, il tempo libero e il pubblico spettacolo.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non sopra specificatamente elencati, si procede per analogia assimilando i nuovi usi a quelli previsti in relazione all'analogia di effetti sul territorio, sulla circolazione, sulla richiesta di parcheggi pubblici.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal titolo abilitativo presentato o rilasciato. In assenza di tali atti, ovvero in caso di loro indeterminazione, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita.

### **9.3 Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto:

#### **Gf 1 Residenza**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

#### **Gf 2 Attività produttive del settore secondario**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

##### **Gf 2.1 Attività industriali e artigianali**

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

##### **Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto**

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

### **Gf 2.3 Attività artigianale di servizio**

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica ed altre attività a queste assimilabili). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

### **Gf 3 Attività terziarie**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (istituti bancari, agenzie viaggi, studi professionali, ambulatori pubblici e privati,...), comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

### **Gf 3.0 Attività ricettive di tipo alberghiere**

Rientrano nella categoria delle attività terziarie anche le attività ricettive, con relative strutture, come definite dalla L.R. 15/2007 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" al Titolo III, Capo I, II, III.

Le attività di maggiore superficie rispetto ai 150 mq di SLP, sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

#### **Gf 3.1 Medie attività**

Aventi SLP >150 e ≤500 mq

#### **Gf 3.2 Grandi attività**

Aventi SLP >500 mq

### **Gf 4 Attività commerciali e di pubblico esercizio**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

#### **Gf 4.1 Commercio al dettaglio**

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

#### **Gf 4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (ESV)**

Aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

#### **Gf 4.1.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.

#### **Gf 4.1.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV+)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di strutture di vendita organizzate in forma unitaria, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

#### **Gf 4.1.4 Grandi strutture di vendita (GSV)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GSV) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

#### **Gf 4.1.5 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (CC)**

Aventi superficie di vendita superiore a mq 150.

Media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

#### **Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo**

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

##### **Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone**

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

##### **Gf 4.2.2 Pubblici esercizi, locali per associazionismo, ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone**

Attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

#### **Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso**

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 114/98.

In particolare il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come attività produttiva.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è da considerarsi come naturale fase conclusiva del processo di produzione pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo, purché la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che tale condizione condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale.

#### **Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse**

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### **Gf 5 Attività agricole**

Rientrano in questa categoria gli edifici con destinazione agricola e pertanto funzionali alla conduzione del fondo, siano essi abitazioni, edifici di servizio, edifici per svolgimento di attività agricola od agrituristica.

##### **Gf 5.1 Abitazioni agricole**

##### **Gf 5.2 Depositi attrezzi, mezzi o materiali**

##### **Gf 5.3 Strutture zootecniche**

##### **Gf 5.4 Strutture agrituristiche**

##### **Gf 5.5 Impianti per la trasformazione e la conservazione in ambiente controllato dei prodotti agricoli**

##### **Gf 5.6 Strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli**

##### **Gf 5.7 Impianti per l'essiccazione dei foraggi**

#### **ART. 10 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

Il Piano delle Regole pone riferimento al Piano dei Servizi, che, ai sensi della legislazione vigente, individua la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale per le diverse destinazioni d'uso:

- per la funzione residenziale, la dotazione minima viene definita nella misura di mq 26,5 per abitante teorico insediabile, calcolato dividendo il volume massimo realizzabile per 150 mc/abitante. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura di 3,00 mq/abitante.
- per la funzione produttiva, la dotazione minima viene definita nella misura del 10% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 25%.
- Per la funzione commerciale, e terziaria e per pubblici esercizi individuabili in ambiti prevalentemente residenziali la dotazione minima viene definita nella misura del 100% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%.
- Per la funzione commerciale e terziaria e pubblici esercizi individuabile in ambiti prevalentemente produttivi la dotazione minima viene definita nella misura del 130% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%.
- Per la funzione commerciale di cui alle grandi strutture di vendita (GSV) la dotazione minima è elevata al 200% della SLP, di cui la metà a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Il ricorso alla monetizzazione, parziale o totale, è ammesso unicamente, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale relativa alla funzione commerciale, direzionale o pubblici esercizi, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi nell'ambito 1, è escluso il ricorso alla monetizzazione per le superfici a parcheggio.

Per le altre destinazioni, nelle aree ricomprese nell'ambito 1 in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio per i casi in cui viene dimostrata la difficoltà o la carente funzionalità di reperimento, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Nelle aree ricomprese nell'ambito 8, in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio l'Amministrazione Comunale può valutare caso per caso la cessione parziale o totale delle aree e/o la corresponsione parziale o totale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

#### **ART. 11 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, purchè ammessa dall'ambito di appartenenza, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

##### **11.1 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico-sanitaria sono disciplinati dall'art. 52 della L.R. 12/2005 s.m.i.

##### **11.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

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

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza (Gf 1) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,00 mq di SLP di cui la metà a parcheggio;
- conversione d'uso da residenza (Gf 1) ad attività di pubblico esercizio (Gf 4.2). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,00 mq di SLP di cui la metà a parcheggio;

- conversione d'uso da attività produttive industriali (Gf 2) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,00 mq ogni 1,30 mq di SLP, di cui la metà a parcheggio.
- conversione d'uso da attività produttive industriali (Gf 2) ad attività di pubblico esercizio (Gf 4.2). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 1,30 mq ogni 1,00 mq di SLP, di cui la metà a parcheggio.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

Nelle aree ricomprese nell'ambito 1 in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio per i casi in cui viene dimostrata la difficoltà o la carente funzionalità di reperimento, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Nelle aree ricomprese nell'ambito 8, in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio l'Amministrazione Comunale può valutare caso per caso la cessione parziale o totale delle aree e/o la corresponsione parziale o totale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

## **ART. 12 AREE DI PERTINENZA**

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo di pertinenza permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

### **ART. 13    PARCHEGGI PRIVATI**

Si considerano come parcheggi pertinenziali:

Gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Tali aree dovranno essere chiaramente rappresentate in cartografia di progetto, con specifica individuazione dei singoli posti auto.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge (L. 122/1989), in tutti gli interventi che comportino:

- la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- la nuova costruzione e ristrutturazione;
- la ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente);
- l'ampliamento senza incremento del numero di unità immobiliari
- il mutamento di destinazione d'uso;
- la ristrutturazione urbanistica;

deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

Per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina chiuso per ciascuna unità immobiliare.

- Per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- Per la destinazione ad attività terziario commerciale (pubblici esercizi compresi), la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- Per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- Per attività di spettacolo, cultura, istruzione, ristorazione, alberghi, motel, e simili 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- Per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 100 mq. di SLP;

Per tutte le destinazioni d'uso sopra menzionate, in caso di accertata impossibilità, nell'ambito 1, [2](#), [3](#), [4](#), nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale. In ogni caso la dotazione di parcheggi preesistente all'intervento dovrà essere mantenuta invariata. Nell'ambito 1 è possibile ammettere la sostituzione di posti macchina chiuso con posti macchina coperto o scoperti di pari numero e dimensione. Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 18,00 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra, nel caso tale area sia individuata all'interno dei fabbricati.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12.50 ovvero di mq 16.00 in caso di stallo di sosta per disabili, dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra, nel caso tale area sia

individuata all'esterno dei fabbricati..

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

#### **ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

#### **ART. 15 PEREQUAZIONE**

##### **15.1 Utilizzazione degli indici ed ambiti di perequazione**

Per quanto riguarda l'utilizzazione degli indici si stabilisce:

- l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio, sulle superfici stesse, di altre concessioni edificatorie che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione e ricostruzione o la cessione di diritti edificatori come più sotto definito;
- il calcolo della volumetria edificabile, nonché quello della parte libera residua di un lotto parzialmente edificato è effettuato sulla base delle superfici effettive catastali, realizzate con validi titoli abilitativi, e degli indici fissati dal P.G.T. vigente.

I piani attuativi, in linea con quanto delineato nell'album degli ambiti di trasformazione, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni e le urbanizzazioni, e definiscono la porzione di ambito su cui concentrare la volumetria complessiva, fermo restando il rispetto dei limiti di altezza e dei rapporti di copertura prescritti dal Piano delle Regole

#### **ART. 16 PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i e del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" il Piano delle Regole promuove il controllo e l'incremento della qualità urbana e territoriale anche attraverso l'individuazione di parametri quantitativi prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi,

ecc. al fine di assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali ed al migliore inserimento nel contesto con particolare attenzione alla disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i. l'incentivo volumetrico attribuibile per i casi descritti al comma 5 consiste nell'incremento massimo del 15% della volumetria ammessa (calcolata senza tener conto degli ampliamenti volumetrici consentiti dall'ambito oggetto d'intervento).

La percentuale massima assegnabile che si propone è il risultato della somma fra l'incentivo assegnato per la qualità energetica e quello per la qualità progettuale.

### **16.1 Incentivo per la qualità energetica (max 10%)**

L'incentivo volumetrico è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (Eph), così come definita e regolata dalla D.G.R. 5018/2007 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica degli edifici" e dalla D.G.R. 5773/2007 "Modifiche ed integrazioni alla DGR 5018/2007". I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'allegato A (tabelle A.1 e A.2) "requisiti energetici degli edifici" della D.G.R. 5773/2007.

Ai sensi del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 l'incentivo volumetrico per la qualità energetica, proporzionale alla riduzione in percentuale di fabbisogno di energia dell'edificio, può raggiungere un valore massimo del 10% secondo la proposta di modulazione inserita nel decreto stesso, relativamente ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

La possibilità di incremento della capacità edificatoria, dei lotti in applicazione al principio dell'incentivazione è la seguente:

- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici Classe B;
- Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe A.

In sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi, dovrà essere presentata tutta la documentazione tecnica che dimostri la realizzabilità dell'intervento proposto.

- In sede di agibilità dovrà essere presentato Attestato di Certificazione Energetica, che dovrà essere definito ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

### **16.2 Incentivo per la qualità progettuale (max 5%)**

La modalità di attribuzione dell'incentivo volumetrico per la qualità progettuale deve tenere conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche di diversi territori.

L'incentivo per la qualità progettuale pari al max 5% viene assegnato per interventi che soddisfino almeno 5 dei seguenti 9 requisiti, previa dimostrazione mediante apposita relazione ed adeguati elaborati grafici di raffronto da sottoporre alla commissione paesaggio comunale se il comune ne è dotato:

1. dimostrino uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
2. tutelino l'identità storica delle città promuovendo il recupero dei fabbricati esistenti;
3. favoriscano il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni

morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;

4. conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite l'individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
5. prevedano l'aumento, rispetto a quanto previsto dalla normativa, della percentuale di superfici scoperte permeabili;
6. favoriscano il recupero degli spazi vitali dei corsi d'acqua con particolare riferimento alle aree di potenziale esondazione o comunque utili per la laminazione delle piene;
7. tutelino l'identità storica della città, mediante idonea documentazione che attesti un'attenta analisi del contesto limitrofo esteso a più fabbricati, anche con riferimento a ciascun fronte interessato dall'intervento, nel rispetto della morfologia dei basamenti, della presenza/assenza di bucatore, delle sezioni finestrate, delle gronde.
8. favoriscano l'implementazione delle esigenze per "un buon abitare": accoglienza (sicurezza e contatto con il mondo fisico); urbanità (adeguate attrezzature e servizi); socialità (luoghi di incontro e scambio); estetica (bellezza nello spazio urbano).
9. esplicitino un "sapere progettuale" che evidenzi nella progettazione stessa, in funzione della tipologia di strumento di intervento: una adeguata scala di riferimento; una valutazione degli effetti sulla forma urbana; una valutazione dei temi e dei luoghi rilevanti presenti nel contesto.

## TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 17 AMBITI E SISTEMI TERRITORIALI

Nel Piano delle Regole del P.G.T., in relazione a quanto sopra definito, il territorio comunale è suddiviso in ambiti e sistemi territoriali che presentano caratteristiche di omogeneità in termini morfologici, di epoca di realizzazione e di destinazione prevalente.

In essi sono definite, oltre alla destinazione principale, le destinazioni complementari non ammesse: qualora una destinazione non sia esplicitamente vietata dall'ambito di appartenenza è sempre ammessa.

Per la definizione delle destinazioni d'uso regolate e non ammesse nei vari ambiti territoriali, e per le loro eventuali variazioni, si considerano i seguenti criteri:

- compatibilità con la destinazione d'uso prevalente;
- compatibilità con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambito territoriale, con particolare riguardo al sistema della viabilità e della sosta;
- compatibilità con le modalità di intervento previste sul territorio: ovvero con la previsione di attuazione del P.G.T. attraverso micro-trasformazioni limitate al completamento o la recupero di singoli lotti o immobili; o attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione urbanistica.
- compatibilità con le normative igienico-sanitarie, ambientali, idrogeologiche ed acustiche

Si definisce quindi:

- Tessuto urbano consolidato, comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. Il tessuto urbano consolidato è articolato poi in relazione alla destinazione prevalente.
- Ambiti di Trasformazione, comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi nelle quali sono assenti in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, le parti di territorio del tessuto urbano consolidato che necessitano di trasformazione urbanistica e le parti di territorio che richiedono l'intervento di programmi complessi volti al recupero ambientale ed eventualmente alla trasformazione urbanistica con il coinvolgimento di operatori pubblici e privati. Gli ambiti di trasformazione sono articolati poi in relazione alla destinazione prevalente e la loro attuazione è soggetta a piano attuativo ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprendenti aree ed immobili di proprietà pubblica e privata destinati a servizi ad uso pubblico o di interesse generale
- Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, comprendenti le parti di territorio non interessate dai suddetti ambiti e relative in parte al sistema ambientale ed agricolo, in parte al sistema dell'attività estrattiva di materiali inerti ed in parte alle attività produttive in territorio agricolo.

## **ART. 18 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambito 1 – Tessuto urbano consolidato – Centro storico urbano
- Ambito 2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Ambito 3 – Tessuto urbano consolidato misto
- Ambito 4 – Tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale
- Ambito 5 – Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.
- Ambito 6 – Ambiti di Trasformazione
- Ambito 7 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

## **ART. 19 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- Ambito 8 – Sistema Ambientale
- Ambito 9 – Aree a vincolo speciale
- Ambito 10 – Impianti e dotazioni tecnologiche

## **ART. 20 AMBITO 1 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – CENTRO STORICO URBANO**

### **20.1 Definizioni**

Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti.

## 20.2 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo Gf 5

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purchè l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

## 20.3 Parametri di edificabilità e modalità d'intervento

Sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione di superfetazioni
- ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso.
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
  - l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
  - Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3;

Per i seguenti ulteriori interventi:

- di ristrutturazione urbanistica;
- comportanti nuova edificazione;
- comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili;
- comportanti la necessità di reperimento di aree a standard aggiuntive;

purché tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione degli aggregati, si ricorre all'approvazione di un programma complesso, di un piano di recupero od al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Per gli interventi comportanti nuova edificazione su lotto libero, l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_f \leq 1,80 \text{ mc/mq}$
- $R_c \leq 50 \%$

- $Sp \geq 10\%$
- $H \leq 10,50$  m. con un massimo di tre piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di:

- ristrutturazione urbanistica; incrementi di volumetria superiori a 200 mc. o comunque interventi comportanti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive in numero maggiore a due;
- insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 300 mq;
- modifica di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento superiore al 60% della SLP esistente;
- modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 60% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento;

Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere per una SLP anche superiore al 60% della SLP esistente, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito è necessaria semplice comunicazione, salvo conguaglio di cui all'art. 10.1

Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo

In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture.

Per tutti i progetti nell'ambito 1 si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo.

La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucaure, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti.

I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio.

## **20.4 Indicazioni di assetto morfologico a supporto dei progetti**

La predisposizione dei progetti ricadenti nell'ambito 1, oltre a quanto sopra disposto relativamente alla documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, anche in rapporto al contesto limitrofo, in accordo con le disposizioni regionali in materia ambientale e le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Province di Brescia, Mantova e Cremona, ed in relazione alle caratteristiche morfologiche del territorio emerse dal censimento dei nuclei storici, con particolare attenzione al sistema insediativo di cui l'immobile fa parte ed al tipo edilizio dello stesso, dovrà porre attenzione alle seguenti indicazioni.

### SISTEMI INSEDIATIVI

#### Insedimenti con case a schiera

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema e l'ostruzione dei coni percettivi, tutti gli interventi – anche quelli su singoli edifici – dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che i differenti fronti stabiliscono con il contesto, ovvero con la viabilità sul fronte principale e con lo spazio aperto – privato o agricolo – sul fronte secondario. La sostituzione di uno o più elementi della schiera, se non volta in specifici casi a ridurre la densità edilizia o a reperire spazi pubblici per la sosta o il tempo libero, deve essere effettuata mantenendo la compattezza almeno del fronte principale.

#### Insedimenti con case a corte

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema, tutti gli interventi – anche quelli su singoli edifici – dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che le differenti corti stabiliscono fra di loro e con lo spazio urbano od agricolo circostante ed alle modifiche che l'intervento proposto comporta.

#### Borgo, villaggio

Si prescrive la conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi e dei percorsi pubblici, nonché delle modalità di accesso e relazione fra spazi pubblici e spazi privati. In particolare, va mantenuto il senso di aggregazione degli edifici intorno allo spazio pubblico del pozzo, così come vanno tutelati e valorizzati i margini storici del borgo. Le eventuali addizioni edilizie dovranno quindi conservare l'identità dei margini, gli allineamenti e la definizione spaziale se non definito diversamente – in relazione a specifici obiettivi – nei piani attuativi.

### TIPI EDILIZI

#### Tipi a schiera

E' consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada e del sedime edilizio laddove questo presenti caratteri di continuità con il contesto. In particolare, del fronte principale va considerata la compattezza e l'assenza di strutture aggettanti e – se non già presenti – di porticati, mentre sul fronte secondario è possibile intervenire con maggiori innovazioni ferma restando la valutazione degli elementi di continuità con il contesto.

Per quanto riguarda poi materiali e superfetazioni si stabilisce rispettivamente:

- vengono preferiti i materiali tradizionali anche se – in caso di specifici progetti in grado di dimostrare l'accuratezza delle scelte progettuali e tecnologiche anche in uno spirito di innovazione – spetta alle commissioni consultive comunali la definizione della congruenza dell'operazione con il contesto;
- per quanto riguarda la presenza di superfetazioni o elementi aggettanti si stabilisce la necessità di limitarne il più possibile l'utilizzo, anche eliminando gli elementi estranei al corpo principale già realizzati. Come già definito la volumetria recuperata attraverso la demolizione può essere recuperata nella stessa unità edilizia.

#### Tipi a corte

Negli edifici in cui risulta riconoscibile la struttura storica della corte (e quindi l'impianto, l'utilizzo di tipologie e di materiali tradizionali) è consigliabile il mantenimento dello stesso, ovvero dei rapporti architettonici e distributivi. La corte deve quindi restare lo spazio di accesso a più unità edilizie e deve essere liberata da superfetazioni. È ammesso l'uso di parte dell'area interna a parcheggio e il riuso dei piani terreni delle corti con funzioni di servizio alle attività insediate.

#### Tipi in linea

Non è opportuno alterare radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi e delle loro relazioni. Valgono inoltre le indicazioni già fornite relativamente ai tipi a schiera.

#### Edifici monofamiliari isolati

È consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti da assoggettare semmai ad una più chiara identificazione anche attraverso la definizione degli spazi appartenenti alla sfera pubblica ed a quella privata. Particolare attenzione va data alla conservazione dell'impianto originale e degli elementi decorativi se di pregio.

#### Tipi specialistici e di uso pubblico

Nella quasi totalità di tali edifici vige – esplicitamente o implicitamente – il vincolo del decreto legislativo 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939, ex L. 1089/1939) e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici. Si suggerisce comunque la tutela degli elementi architettonici e formali di pregio dell'edificio o specifici della tipologia edilizia in questione.

#### Edifici di archeologia industriale

In linea generale, si consiglia il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada, del sedime edilizio e della tipologia stessa. Ove però l'edificio sia in pessimo stato di conservazione e di difficile recupero, e non presenti caratteri di valore architettonico è ammessa la totale demolizione e ricostruzione.

#### Rustici

Molti edifici facenti parte del centro storico sono costituiti da rustici, spesso non in buono stato di conservazione. Essi, se non presentano caratteri di valore architettonico (capriate, ghiere d'arco, colonne, pilastri, paraste, capitelli...), possono essere soggetti a completa demolizione. Il recupero della volumetria può essere effettuato, se in linea con le indicazioni morfologiche del presente piano, nella stessa unità edilizia.

Si osserva inoltre:

#### Cortine edilizie

Negli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, delle bucaure, dei materiali di finitura. Più precisamente:

- vanno conservate le caratteristiche volumetriche non modificando in proporzioni rilevanti le altezze di gronda preesistenti. Tale modifica è consentita in caso di comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti. In caso di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, ai sensi della legislazione vigente, si definisce l'altezza massima dell'intervento, espressa in metri, pari alla minore fra l'altezza massima di zona e l'altezza massima degli edifici adiacenti quello oggetto di eventuale sopralzo;
- va conservata la composizione tipologica delle facciate. A riguardo, è ammessa l'introduzione di uno schema composito diverso dall'esistente, pur facendo riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture preesistenti. È inoltre ammessa l'apertura di nuovi passi carrai e di nuove bucaure purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- vanno mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
  - copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali e pluviali in lamiera preverniciata o rame;
  - intonaco civile tinteggiato o a calce;
  - inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
  - infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale.
- non è ammesso aggiungere elementi "decorativi" estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.);
- in caso di interventi innovativi che volgano al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive in linea comunque con le indicazioni generali del presente strumento urbanistico, è possibile derogare a tali indicazioni assoggettando l'intervento a pianificazione attuativa.

#### Portici e passaggi

Devono essere opportunamente sistemati e vincolati all'uso collettivo; in caso di nuova costruzione i nuovi passaggi devono avere dimensione e sistemazione architettonica adeguata.

#### Elementi architettonici e recinzioni di particolare pregio

Possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.

#### Spazi liberi di uso privato

Possono essere utilizzati per cortili, orti, giardini ed altri usi di carattere privato e possono essere suddivisi con siepi; di norma debbono essere privi di costruzioni, tranne nel caso siano interessati dagli ampliamenti o nuove costruzioni previsti per gli "edifici privi di interesse storico-architettonico ed ambientale", e le attuali costruzioni precarie in essi esistenti e non riportate nelle tavole 12, 13 e 14, devono essere demolite; in via eccezionale è ammessa la conservazione dei rustici esistenti.

### Verde privato

In generale si prescrive la conservazione e la valorizzazione del verde pertinenziale degli insediamenti.

In caso di interventi soggetti a piano complesso, piano di recupero o permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova edificazione, nel rispetto degli indici del P.G.T., anche in sottrazione al verde pertinenziale nel rispetto delle alberature esistenti. Si predilige comunque l'accorpamento delle edificazioni e la loro realizzazione in continuità con l'esistente.

### Spazi pavimentati e verde da riqualificare

Per quanto riguarda l'organizzazione di piazze e spazi esterni delle strutture ad uso pubblico, si propone la riqualificazione e il potenziamento del verde esistente tramite la progettazione unitaria dello spazio aperto.

### Parchi

Si tratta delle zone a verde di proprietà pubblica o privata prevalentemente piantumate con alberi di alto fusto; gli alberi d'alto fusto devono essere conservati o, in caso di rinsecchimento o ammaloramento, sostituiti con essenze analoghe o comunque tipiche della zona.

## **ART. 21    AMBITO 2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

### **21.1    Definizioni**

Per tessuto urbano consolidato si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, ovvero i tessuti esistenti e di completamento. Di esso fanno parte anche gli immobili di antica formazione che hanno però subito trasformazioni.

### **21.2    Destinazione d'uso**

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo Gf 5

### **21.3    Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto in tutto o in parte libero:

- $I_f \leq 1,80$  mc/mq
- $R_c \leq 50$  %
- $S_p \geq 10$ %
- $H \leq 10,50$  m. con un massimo di tre piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

In caso di demolizione e ricostruzione:

- L'indice di fabbricabilità fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice If prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice If prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.
- Devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- Gli ampliamenti ed i sopralzi devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti;

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. In sede di progettazione dei singoli piani attuativi dovranno essere rispettate, ove presenti, le prescrizioni riportate in cartografia relativamente alla dotazione e localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche se non graficamente individuata, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

La cartografia di Piano delle Regole con appositi segni grafici dispone inoltre, per alcune aree, l'applicazione di specifiche normative relative ai possibili interventi:

- per le aree poste in Pozzolo e definite con il simbolo Ж (un asterisco) l'applicazione dei parametri di edificabilità e modalità di attuazione del presente ambito 2 potrà avvenire con una massima capacità edificatoria definita con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If) minore o uguale ( $\leq$ ) a 0,45 mc/mq.
- per l'area posta in Marmirolo e definita con il simbolo ЖЖ (due asterischi) l'applicazione dei parametri di edificabilità e modalità di attuazione del presente ambito 2 potrà avvenire con una massima capacità edificatoria equivalente al volume preesistente oggetto di condono.
- per l'area posta in Marmirolo e definita con il simbolo ЖЖЖ (tre asterischi) l'applicazione dei parametri di edificabilità e modalità di attuazione del presente ambito 2 potrà avvenire con un massimo indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,70 mc/mq.

## **ART. 22    AMBITO 3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO MISTO**

### **22.1    Definizioni**

Per tessuto urbano consolidato misto si intendono le aree edificate caratterizzate da commistione funzionale (residenziale, commerciale, artigianale).

### **22.2    Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso prevalenti sono la residenza (GF1) e le attività ad essa compatibili.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.2.2, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo GF 5

In caso di nuova costruzione è ammessa unicamente la destinazione d'uso residenziale e le destinazioni ad essa compatibili. E' altresì ammessa la nuova costruzione di edifici destinati a deposito senza la presenza di attività lavorative di produzione delle merci, fatta salva la dimostrazione di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale delle merci oggetto di deposito.

Le funzioni artigianali e commerciali esistenti vengono confermate, mentre è prevista la graduale dismissione delle eventuali attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale.

Le funzioni commerciali insediabili devono avere dimensionamento conforme all'ammissibilità definita nell'elaborato cartografico di Piano delle Regole "Tav. 12 – Determinazione delle tipologie di attività commerciali ammesse (scala 1:5.000)".

### **22.3    Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione e/o di ristrutturazione e/o di ampliamento di edifici con destinazione residenziale ed usi compatibili su lotto in tutto o in parte libero:

- $I_f \leq 1,50$  mc/mq
- $R_c \leq 50$  %
- $S_p \geq 10$ %
- $H \leq 10,50$  m. con un massimo di tre piani fuori terra
- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

In caso di nuova costruzione di edifici destinati a deposito senza la presenza di attività lavorative di produzione delle merci su lotto in tutto o in parte libero:

- $U_f \leq 0,60$  mq/mq
- $R_c \leq 50$  %
- $S_p \geq 10\%$
- $H \leq 10,50$  m.

Sull'esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20 % della SLP esistente.

Sull'esistente sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora a seguito della demolizione la destinazione proposta per la nuova costruzione rimanga inalterata da residenziale a residenziale l'indice di fabbricabilità fondiaria esistente può essere utilizzato quando è superiore all'indice IF prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice IF prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione;
- qualora a seguito della demolizione la destinazione proposta per la nuova costruzione venga modificata da destinazione diversa da quella residenziale a residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà calcolato moltiplicando l'indice di utilizzazione fondiaria per un'altezza convenzionale di 3 m, il tutto nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti per la nuova costruzione di edifici residenziali. Qualora il rapporto di copertura dell'edificio demolito sia superiore di quello massimo consentito per i nuovi interventi, quest'ultimo vale anche per la nuova costruzione;
- Devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- Gli ampliamenti ed i sopralzi devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti;

Relativamente alle aree appartenenti all'ambito misto individuato dalla cartografia di Piano delle Regole in adiacenza al P.I.I. "El Patio", all'Ambito di Trasformazione AT Marmiolo 3 e lungo strada Ghiaie, per gli insediamenti esistenti con destinazione d'uso diversa da quella residenziale possono essere proposti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

Relativamente alle aree appartenenti all'ambito misto individuato dalla cartografia di Piano delle Regole in adiacenza alla ex SS 236 e a strada Belbrolo definite con il simbolo Ж (asterisco), per gli insediamenti con destinazione d'uso diversa da quella residenziale possono essere proposti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione con ammesse attività non residenziali compatibili con la residenza nel rispetto delle seguenti parametri:

- $U_f \leq 0,60$  mq/mq
- $R_c \leq 25$  %
- $S_p \geq 10\%$
- $H \leq 12,50$  m. Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

Relativamente al comparto di piano attuativo posto lungo la ex S.S. 236 a confine con l'ambito di trasformazione AT Marmirolo 7, il progetto non potrà prevedere ulteriori nuovi accessi rispetto a quello esistente. Per quanto attiene ai parametri urbanistici si rimanda a quanto sopra menzionato per gli interventi di nuova costruzione, fermo restando che l'attuazione dovrà avvenire previa approvazione di piano attuativo.

## **ART. 23    AMBITO 4 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO, COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE**

### **23.1    Definizioni**

E' la zona consolidata occupata/da occupare da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. L'ambito comprende inoltre le aree occupate da insediamenti commerciali, terziari e direzionali.

### **23.2    Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF 2, con le specificazioni ivi contenute e le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF 3 e GF 4, con le specificazioni ivi contenute:

- Gf 4.1.1    Esercizi commerciali di vicinato (ESV)
- Gf 4.1.2    Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)
- Gf 4.1.3    Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV+)
- Gf 4.1.4    Grandi strutture di vendita (GSV)
- Gf 4.1.5    Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (CC)

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

### 23.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- $U_f \leq 0,60$  mq/mq
- $R_c \leq 60$  %
- $S_p \geq 10\%$
- $H \leq 12,50$  m. Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

In caso di demolizione e ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Rimangono comunque validi i rapporti di copertura e le altezze massime sopra definite.

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione residenziale prevalente la nuova costruzione, la demolizione con ricostruzione, o l'ampliamento o qualunque tipo di intervento non classificato come libero dalla legislazione vigente sono subordinate alla realizzazione di una barriera a verde piantumata per la parte confinante. A riguardo, a meno di dimostrata impossibilità legata ai caratteri dimensionali del lotto ed alla superfici già coperte, si stabilisce una profondità minima di 10,00 m.

Nel caso di nuovi insediamenti a destinazione commerciale dovrà essere posto riferimento, oltre a quanto indicato nelle presenti direttive, alla normativa di settore del Piano del Commercio, dal momento della sua approvazione.

Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un programma complesso o di un piano attuativo od alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. In sede di progettazione dei singoli piani attuativi dovranno essere rispettate, ove presenti, le prescrizioni riportate in cartografia relativamente alla dotazione e localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche se non graficamente individuata, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione.

## **ART. 24    AMBITO 5 – PIANI ATTUATIVI ADOTTATI/APPROVATI NEL P.R.G.C.**

### **24.1    Definizioni**

A questo ambito appartengono i Piani Attuativi vigenti (approvati e convenzionati) o in itinere (adottati) alla data di adozione del presente Piano, fatti eccezione per progetti attuativi di ristrutturazione urbanistica redatti su singoli edifici.

### **24.2    Modalità d'intervento, indici e parametri**

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti convenzionati con il piano attuativo.

Relativamente a quanto non esplicitamente normato dal piano attuativo si pone riferimento alla normativa del presente Piano delle Regole.

Ad ultimazione degli obblighi di cui alla convenzione ed alla costruzione del 90% dei lotti edificabili previsti dal piano attuativo:

- i piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito 2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- i piani attuativi a carattere produttivo, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito 4 – tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale.

Per il piano di lottizzazione P.L.23/A, conformemente al P.G.T., potrà essere proposta dai lottizzanti una variante al piano di lottizzazione al fine di consentire una riduzione (anche totale) delle fasce a verde indicate nella cartografia del piano delle regole. La variante dovrà prevedere per le superfici variate conguaglio degli standard, qualora non corrisposti.

Per il P.I.I. "Cortellazzi-Fintec", conformemente al P.G.T., potrà essere proposta dagli operatori una variante al piano integrato al fine di consentire un aumento dell'indice territoriale da 1,25 mc/mq a 1,35 mc/mq ed una riduzione della fascia di rispetto dalla ferrovia secondo quanto prescritto dall'art.35.3 delle presenti norme. La variante dovrà prevedere per le superfici variate conguaglio degli standard, qualora non corrisposti.

## **ART. 25    AMBITO 6 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**

### **25.1    Definizioni**

Ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: riguarda parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Tali ambiti, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. sono individuati nel Documento di Piano, che ne detta le modalità ed i criteri di attuazione nell'elaborato ad esso allegato: "Ambiti di Trasformazione: indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione". Il Piano delle Regole riporta in cartografia la perimetrazione degli ambiti.

## 25.2 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso non ammesse di questi ambiti sono specificate nel Documento di Piano.

## 25.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite Piano Esecutivo.

Per gli edifici esistenti interni a tali ambiti, fino all'entrata in vigore del piano urbanistico esecutivo sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza mutamenti di destinazione d'uso, se non finalizzati all'adeguamento, anche parziale, alle funzioni compatibili con le destinazioni di zona.

Per tali ambiti di trasformazione il piano propone un sostanziale meccanismo di perequazione urbanistica, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice territoriale che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

Per quanto riguarda la definizione planivolumetrica delle aree di trasformazione, prescrizioni specifiche sono contenute nell'elaborato di Documento di Piano relativo agli ambiti di trasformazione. In esso vengono definite le condizioni fondamentali dell'assetto urbanistico: le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri e le prescrizioni relative alla tessitura stradale ed alla dotazione di aree per servizi ad uso pubblico.

L'album degli ambiti di trasformazione contiene anche una proposta (il cui livello di cogenza viene stabilito nell'album stesso) di schema di progetto.

Si precisa che la superficie territoriale espressa nella scheda rappresenta la superficie complessiva dell'intervento, così come misurata in cartografia. Il suo valore risulta quindi indicativo e potrà essere verificato in base alle visure catastali e a specifici rilievi topografici.

Per quanto riguarda le aree per servizi ad uso pubblico, la scheda può proporre differenti modalità di cessione ed indicarne il dimensionamento minimo, anche in eccedenza rispetto ai limiti di legge, e le caratteristiche delle aree da cedere.

Anche se non espressamente individuati nella scheda, in sede di piano attuativo dovranno comunque essere esattamente quantificati e localizzati gli standard urbanistici da cedere, in relazione alle dimensioni dell'intervento ed alle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca.

In alcuni casi la scheda di azionamento specifica anche la localizzazione privilegiata per le alberature a filare, con funzione di filtro tra diverse destinazioni di zona e definisce gli allineamenti principali di progetto, ovvero il posizionamento planimetrico da privilegiare per i fronti dei corpi edilizi principali.

All'interno degli A.T. sono individuate alcune aree e/o interventi su immobili la cui attuazione non è soggetta alla preventiva approvazione dell'AT ma a titolo abilitativo diretto.

All'interno dell'Ambito di Trasformazione AT Recupero Ambientale ex ATE di Marengo, le aree indicate in

cartografia, in quanto previgenti al Piano Cave Provinciale (P.C.P.), sono da considerarsi a destinazione produttiva finalizzata all'uso per attività di estrazione e lavorazione degli inerti e produzione di calcestruzzi e/o bitumi e per tali aree è possibile intervenire con titolo abilitativo diretto nel rispetto degli indici e parametri sotto riportati:

- $R_c \leq 25 \%$
- $U_f \leq 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H \leq 10,50 \text{ m.}$
- SLP per uffici aziendali  $\leq 5 \%$  SLP totale
- SLP per ricoveri mezzi e attrezzature  $\leq 10 \%$  SLP totale
- $U_f$  per abitazioni per il custode e/o per il titolare dell'attività da realizzarsi in prossimità degli edifici destinati all'attività produttiva =  $0,02 \text{ mq/mq}$
- Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale vengono calcolate in rapporto alla destinazione specifica degli edifici da realizzare ed in relazione alla SLP.
- $10 \%$  SLP per gli edifici a destinazione non commerciale e/o direzionale
- $110 \%$  SLP per edifici a destinazione direzionale (uffici) e commerciale
- Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale potranno essere cedute in apposite aree oppure interamente monetizzate in seguito a specifico accordo con il Comune.
- Le attività ammesse rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima classe, si dovranno quindi adottare tutti gli accorgimenti e le soluzioni tecniche per ridurre al minimo ogni tipo di emissione (sonora, polveri, ecc.) che comunque dovrà rispettare i parametri fissati dalle normative vigenti.
- Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza dalle abitazioni di terzi relativamente agli impianti potenzialmente fonte di nocumento =  $120 \text{ m.}$ 

Tale distanza può essere derogata per l'ampliamento di impianti potenzialmente fonte di nocumento esistenti, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di inquinamento (con particolare riferimento alle emissioni sonore e di polveri) vigenti. Tale rispetto deve essere supportato da idonei studi di impatto ambientale.
- Le aree destinate a lavorazioni specifiche (produzione degli asfalti, lavorazione degli inerti, aree accumulo, aree di sosta degli automezzi, aree di deposito di carburante, ecc.) dovranno essere indicate negli elaborati di progetto e la loro localizzazione avrà carattere vincolante.
- Le aree destinate alla produzione dei conglomerati bituminosi, gli spazi destinati al lavaggio e manutenzione degli automezzi, le aree di deposito carburanti, le aree destinate all'accumulo dei materiali per l'edilizia, dovranno essere asfaltate e dotate di una rete di raccolta delle acque di prima pioggia che saranno convogliate in vasche di trattamento adeguatamente dimensionate in relazione alla quantità di acque da trattare, dovrà quindi essere previsto un apposito impianto delle acque di prima pioggia seguito da disoleatore prima dell'immissione nella rete scolante, ovvero da adeguati impianti di trattamento che dovranno essere di volta in volta proposti dalle ditte.
- Nelle aree destinate a piazzali non asfaltati, depositi a cielo aperto di materiali inerti sia lavorati, sia non lavorati, viabilità interna, ecc., è obbligatoria l'installazione di impianti per l'abbattimento delle polveri e

delle emissioni sonore tali da garantire il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie ed ambientali.

- Le cisterne di deposito carburante, ovvero di sostanze bituminose e di sostanze liquide pericolose, dovranno essere a parete doppia oppure collocati all'interno di vasche di contenimento a tenuta e realizzate secondo quanto previsto dal R.L.I.
- Il perimetro del cantiere dovrà essere piantumato secondo le prescrizioni previste nel permesso di costruire, sia per mitigare l'impatto ambientale degli impianti, sia per ridurre l'effetto degli agenti inquinanti. Tale fascia piantumata dovrà essere costituita da almeno tre filari di alberi di alto, medio e basso fusto opportunamente distanziati. Inoltre, dovrà essere allegato al titolo abilitativo atto unilaterale d'obbligo relativo all'impegno per la manutenzione delle alberature. Relativamente alle essenze ed agli schemi di impianto si rimanda alle indicazioni del Parco del Mincio, anche per le zone non ricomprese nel perimetro del Parco. Per le parti del perimetro di cantiere a confine con altri cantieri la realizzazione della fascia piantumata può essere realizzata su altra area del comparto di intervento o su altra area da concordare con l'Amministrazione Comunale o può essere monetizzata con versamento al Comune, che ne disporrà per la realizzazione di opere a verde sul territorio Comunale.
- Per tutti gli interventi ammessi è prescritta la redazione di relazione paesaggistica e tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi della normativa vigente.

All'interno dell'AT Recupero Ambientale ex ATE di Marengo per gli edifici ad uso residenziale non connessi all'attività di cava, fino all'attuazione dell'AT Recupero Ambientale ex ATE di Marengo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con ampliamento nella misura del 20% della S.L.P. esistente.

All'interno dell'AT Recupero Ambientale ex ATE di Marengo per gli edifici e le aree ad uso agricolo e/o per gli edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, vale la disciplina relativa agli ambiti agricoli ad uso specifico di cui all'art.29 e/o relativa agli edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, di cui all'art. 31.

Per tutte le altre aree all'interno dell'AT Recupero Ambientale ex ATE di Marengo tutti gli interventi potranno essere autorizzati in seguito al convenzionamento del piano attuativo di AT, nelle modalità indicate nel Documento di Piano.

## **ART. 26    AMBITO 7 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

### **26.1    Definizioni**

Parti del territorio interessate da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. nel Piano dei Servizi, che detta i criteri, gli indirizzi e le direttive d'attuazione della "città pubblica".

Il Piano delle Regole riporta in cartografia la perimetrazione di tali aree, mentre la disciplina e l'identificazione della tipologia di servizio viene effettuata nel Piano dei Servizi

## 26.2 Destinazione d'uso

Queste aree sono destinate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni definite nel Piano dei Servizi:

- Servizi per l'assistenza all'infanzia, l'istruzione e la ricerca scientifica;
- Attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- Verde pubblico naturale e attrezzato;
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- Servizi per la salute ed attrezzature sanitarie;
- Servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero;
- Servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità;
- Infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
- Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico;
- Ogni altra struttura, attrezzatura e/o servizio di interesse pubblico o generale definito tale dalla presente normativa, quali: centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa; attrezzature sportive e per il tempo libero; residenze speciali (anziani e categorie disagiate), alloggi di servizio, anche per dipendenti di imprese private; attrezzature a servizio di attività produttive.
- Aree per attrezzature religiose:
  - edifici destinati al culto;
  - edifici destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
  - edifici ed aree adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, ricreative, sportive e di ristoro che non abbiano fine di lucro.

È tassativamente escluso l'insediamento di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di legge o delle presenti norme.

Tali ambiti concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

## 26.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Gli insediamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- Numero massimo di piani = 3

Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Le aree computabili come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, sono quelle per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Per quanto riguarda le attrezzature religiose, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio e di interesse comune che gli enti ecclesiastici forniscono alla Comunità in adempimento dei propri fini istituzionali.

#### **ART. 27    AMBITO 8 – SISTEMA AMBIENTALE**

IL Piano delle Regole recepisce gli ambiti già vincolati dalla normativa nazionale e regionale vigente, quali:

- la Riserva Naturale Bosco Fontana – Z.P.S. IT20B0011;
- il Parco del Mincio

e definisce i seguenti livelli differenziati di tutela del sistema ambientale:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica;
- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Zone per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola;
- Edifici esistenti non connessi al fondo agricolo;
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo
- Nuclei minori in ambito agricolo.

In tutti gli ambiti individuati, comunque, gli interventi dovranno essere improntati alla tutela degli ambiti naturali ed al mantenimento della massima diversità biologica, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 s.m.i. e delle relative linee guida della Giunta Regionale, le superfici agricole nello stato di fatto sono determinate dalla sommatoria/unione degli ambiti di seguito riportati e per l'attuazione di tale disposto normativo si rimanda ad uno specifico provvedimento comunale:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica;
- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo.

#### **27.1    Criteri generali per il patrimonio edilizio in area agricola**

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio, con riferimento anche al censimento delle corti agricole effettuato nella definizione del quadro conoscitivo del P.G.T. si disciplinano:

##### **INTERVENTI FINALIZZATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Per gli interventi finalizzati alla conduzione del fondo si stabilisce:

- l'azienda agricola deve essere organizzata in modo da: utilizzare il patrimonio edilizio esistente; evitare possibilità di inquinamenti di varia natura; ridurre al minimo indispensabile l'occupazione di suolo produttivo per la realizzazione di nuovi edifici. In particolare la nuova costruzione o l'incremento di volumetria, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assentibili previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati, in considerazione ovviamente anche degli usi specifici di cui si prevede l'insediamento;
- gli interventi devono essere destinati esclusivamente alla conduzione del fondo (ovvero alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali

stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli) e sono a titolo gratuito od oneroso così come stabilito dalla legislazione vigente (art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i.)

- la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 59 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i.);
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 62;
- ai fini della verifica del rispetto degli indici di legge, si stabilisce:
  - ai sensi della normativa del Parco del Mincio, se l'area di intervento ricade all'interno del Parco al fine del computo dei volumi realizzabili, va considerato anche il terreno a disposizione delle imprese agricole singole o delle imprese cooperative situato all'esterno del Parco ed al servizio delle imprese stesse;
  - se l'area di intervento ricade all'esterno del Parco al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini;
  - su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari, salvo quanto specificato dalla legislazione vigente;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici sono soggetti alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. 12/2005 s.m.i. e del presente piano.
- in tutte le aree agricole i titoli autorizzativi per nuove costruzioni sono subordinati al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutte i titoli abilitativi sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze dai centri abitati e dai fabbricati, ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei liquami, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.
- le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti;
- contemporaneamente alla realizzazione di ampliamenti e delle nuove costruzioni, con esclusione delle serre agricole, un'area equivalente alla superficie lorda di pavimento di progetto deve essere piantumata con alberature autoctone di alto fusto e vincolata a tale destinazione; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 40 mq di superficie lorda di pavimento. In caso di costruzione di serre agricole, la superficie da piantumare con alberature autoctone di alto fusto è ridotta ad un quarto della superficie lorda di pavimento dell'intervento; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 40 mq di superficie lorda di pavimento di progetto.
- in tutte le aree destinate all'agricoltura non è consentita la costruzione di recinzioni delle proprietà se

non con siepi o recinzioni del tipo "paletto e rete verde", salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti residenziali ed agricoli edificati.

- nelle aree agricole, in riferimento a recinzioni esistenti prospettanti sulla strada o su spazio pubblico, sono ammesse soluzioni che consentano, per esigenze di uniformità di prospetto ed omogeneità architettonica, di modificare la recinzione esistente o parte di essa, fatto salvo quanto disposto dalla normativa del P.T.C. del Parco del Mincio, per le aree ricadenti nel suo perimetro.

## **ART. 28    AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA**

### **28.1    Definizioni**

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi del P.T.C.P. di Mantova, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

Sono costituiti dagli ambiti agricoli già indicati come di valenza ambientale dai vari strumenti sovracomunali con valenza paesistica, ovvero facenti parte del Parco del Mincio e/o del primo livello della rete ecologica provinciale individuata nel P.T.C.P..

### **28.2    Fabbricati**

Sono ammesse le seguenti costruzioni

- Abitazione per l'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda nonché i relativi fabbricati rustici (stalle, fienili, ecc.);
- Attrezzature per il deposito di macchine, attrezzi e prodotti necessari allo svolgimento dell'attività agricola;
- Attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- Allevamenti zootecnici con annesse le necessarie attrezzature in possesso dei seguenti requisiti:
  - peso vivo per ettaro rapportato alla superficie coltivata dall'azienda non superiore a 40 q.li (fatte salve le norme più restrittive relativamente ai suini per il Parco del Mincio)
  - alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda nella misura minima del 25%

Si dovrà inoltre porre rilievo a quanto segue:

- Le attività agricole e forestali sono regolamentate dal P.T.C. del Parco e dai relativi piani di settore.
- Le attività zootecniche sono ammesse nei limiti delle disposizioni del P.T.C. del Parco e del Regolamento locale di Igiene.
- Le attrezzature culturali, le sedi di associazioni e le attività ricettive sono ammesse solo se legate alla valorizzazione del Parco e delle attività agricole.

### **28.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Interventi finalizzati alla conduzione del fondo:

- per le abitazioni agricole valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- per i depositi, le strutture o gli impianti per la produzione agricola ammissibili valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 4 della L.R. 12/2005 s.m.i. nonché quanto stabilito dal P.T.C. del Parco del Mincio in tali ambiti;
- per le funzioni agrituristiche valgono le disposizioni di cui alla L.R. 10/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione n.4/2008.

Per gli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ed in particolare per quelli individuati a sud della viabilità sovra comunale ex SS 236, ai sensi del parere espresso dal Corpo Forestale dello Stato in sede di Valutazione d'Incidenza del P.G.T. sulla Z.P.S. Riserva naturale Bosco Fontana, in qualità di ente gestore, si suggeriscono i seguenti indirizzi relativi agli interventi:

- applicazione dell'agricoltura biologica. Prevede l'esclusione totale dei fitofarmaci e concimi chimici di sintesi. Il conseguente abbassamento del carico di nitrati introdotti nel bacino idrico permetterà un miglioramento delle qualità delle acque in entrata alla Riserva Naturale Bosco Fontana e conseguentemente il ripristino di condizioni naturali con aumento della diversità di macroinvertebrati acquatici;
- realizzazione di corridoi biologici, ricostruzione dei boschi satellite, al fine di realizzare la connessione di Bosco Fontana con altri S.I.C. e Z.P.S. della Provincia di Mantova, come il complesso Morenico di Castellaro Lagusello a nord e le zone ripariali delle Valli del Mincio e Vallazza a sud. In tal senso sono auspicati interventi quali il ripristino delle siepi lungo i fossati e strade e della fascia ripariale lungo i corsi d'acqua, nonché la realizzazione di aree boscate ove possibile. Tale progetto segue le direttive comunitarie per la creazione di una rete fra Riserve Naturali (Rete Natura 2000) come unica via da perseguire per un'ottimale conservazione dell'ambiente e una corretta valorizzazione del paesaggio. Interventi di interconnessione tra riserve sono importanti per garantire la sopravvivenza delle popolazioni di specie animali tipicamente legate ad ambienti forestali, che se isolate potrebbero scomparire.

## **ART. 29 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA**

### **29.1 Definizioni**

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi del P.T.C.P. di Mantova, ovvero quelle parti del territorio rurale particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione; in tali ambiti possono essere presenti limitate aree di valore naturale e ambientale.

Negli ambiti agricoli, fatto salvo quanto definito nel P.T.C. del Parco del Mincio, ed in particolare nell'art. 22 dello stesso, si applicano le disposizioni e le prescrizioni funzionali e volumetriche del titolo III parte II della L.R. 12/2005 s.m.i.

## 29.2 Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni

- Residenza per l'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda nonché i relativi fabbricati rustici (stalle, fienili, ecc.);
- Attrezzature per il deposito di macchine, attrezzi e prodotti necessari allo svolgimento dell'attività agricola;
- Attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- Allevamenti zootecnici con annesse le necessarie attrezzature in possesso dei seguenti requisiti:
  - peso vivo per ettaro rapportato alla superficie coltivata dall'azienda non superiore a 40 q.li (fatte salve le norme più restrittive relativamente ai suini per il Parco del Mincio)
  - alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda nella misura minima del 25%

## 29.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

- Abitazioni
  - If max pari a 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola, ortofrutticola e floricola
  - If max pari a 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli
  - If max pari a 0,01 mc/mq fino a max 200 mc di SLP. Per aziende sui terreni a bosco, coltivazioni industriali del legno, pascolo, prato-pascolo permanente
- Attrezzature produttive
  - Rc max = 0,10 della superficie aziendale per qualunque tipo di intervento
  - Rc max = 0,40 della superficie aziendale nel caso di serre
  - Altezza massima degli edifici: non superiore a 10,00 m. con l'esclusione di silos e volumi tecnici
  - Al fine del computo dei volumi e dei rapporti di copertura, per superficie aziendale è da intendersi la superficie di tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di altri comuni contermini. Non è ammesso il calcolo della SLP edificabile su altre proprietà.
  - Le modalità di rilascio del Permesso di Costruire e la verifica degli indici e prescrizioni sono soggette alle procedure, norme e leggi statali e regionali ed al Regolamento d'Igiene vigenti al rilascio del titolo abilitativo.
  - Ai fini di contenere il "consumo" di territorio e di dare compattezza agli insediamenti, le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza massima di 100 m. dalle costruzioni delle stesse proprietà esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. Sono ammesse deroghe solo quando non sia possibile rispettare tale norma per i seguenti motivi:
    - rispetto delle distanze minime imposte dal Regolamento d'Igiene;
    - dimensione complessiva del nuovo intervento;
    - particolare disposizione dell'area di proprietà.
- Le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti e le alberature esistenti. Particolare cura dovrà essere rivolta al recupero architettonico e funzionale, ove

possibile, degli edifici agricoli esistenti e di antica origine meritevoli di conservazione, anche se non espressamente vincolati. La commissione edilizia valuterà la rispondenza dei progetti presentati a quanto sopra richiesto; a tal fine ai progetti stessi dovrà essere allegata idonea documentazione tesa a rendere conto della situazione complessiva dell'insediamento (planimetria generale, documentazione fotografica).

- Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione relativi a costruzioni destinate ad allevamenti intensivi sono rigidamente subordinati al rispetto delle norme del regolamento d'Igiene e delle leggi statali e regionali vigenti di tutela dell'ambiente.

#### **29.4 Disciplina dell'agriturismo**

Per attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 10/2007 e del relativo regolamento regionale di attuazione n.4/2008, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli od associati e da loro famigliari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura ed allevamento del bestiame che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- Dare stagionalmente ospitalità anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- Somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico. Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola, anche attraverso lavorazioni esterne;
- Organizzare attività ricreative e/o culturali nell'ambito dell'azienda.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate e degli edifici degli ambiti agricoli di valenza ambientale e agli ambiti di uso agricolo specifico.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle norme statali e regionali vigenti.

### **ART. 30 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

#### **30.1 Definizioni**

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, con particolare riguardo alla produzione casearia.

### 30.2 Destinazione d'uso

E' ammessa la destinazione residenza (Gf 1): abitazioni in numero non maggiore di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno SLP superiore a 150 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto, e non potranno costituire corpo a sé stante.

Non sono ammesse funzioni produttive, terziarie e commerciali non connesse all'attività agricola

### 30.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

È previsto in genere l'intervento edilizio diretto finalizzato agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri sotto riportati.

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$H = \max 10,50 \text{ ml}$  ad esclusione dei volumi tecnici ed impianti tecnologici (quali serbatoi, silos, ecc.) o per comprovate esigenze tecniche di produzione o in caso di insediamenti con particolari lavorazioni che necessitino di altezze superiori;

$R_c = 60\%$

In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti quanto sopra, purché vengano mantenuto inalterato il rapporto di copertura.

In caso di intervento espressamente indicato come soggetto a pianificazione attuativa, eventuali aree standard, calcolate in base alle norme di legge per gli insediamenti produttivi, fermo restando la necessità di garantire adeguati spazi di sosta privati, possono essere completamente monetizzate.

Il rilascio di permessi di costruire o di altri atti abilitativi è strettamente subordinato al rispetto delle norme igienico – sanitarie vigenti.

### ART. 31 EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI AL FONDO AGRICOLO

Per gli edifici esistenti in ambiti esterni e non più adibiti agli usi agricoli, siano essi specificati o meno negli elaborati grafici del presente piano (o a seguito di dimostrazione da parte del proponente della non utilizzazione a detti fini da oltre 5 anni, da attestarsi con apposita dichiarazione resa con atto sostitutivo di notorietà), ed indipendentemente dall'uso precedente dell'immobile, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle disposizioni normative sovralocali o dei successivi articoli si stabilisce:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;
- nel territorio del Parco del Mincio, eventuali dismissioni e modifica di destinazione d'uso del patrimonio agricolo esistente sono consentite entro i limiti e con le cautele stabilite dal P.T.C. del Parco stesso in

relazione anche alle relative articolazioni territoriali;

- relativamente alle destinazioni d'uso, in questi edifici è ammessa la residenza (Gf1), le attività di deposito, magazzinaggio (Gf 2.2), l'attività ricettiva di tipo alberghiero (Gf3.0) e l'attività connessa alla ristorazione (Gf 4.2), senza necessità di sottoporre l'intervento edilizio a piano attuativo, fino ad un massimo di 5000 mc., calcolati sull'intero complesso di edifici interessati;
- nel caso di richiesta trasformazione a destinazione d'uso diversa da quelle di cui al punto precedente, con o senza opere, l'intervento deve essere obbligatoriamente preceduto dall'approvazione di un piano attuativo esteso a tutto il complesso di edifici interessati (nel caso di interventi su edifici singoli è ammesso anche il solo permesso di costruire convenzionato);
- in caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente;
- le trasformazioni sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge;
- fermo restando la possibilità per il comune di localizzare in qualunque momento ed ai sensi di legge dei piani di recupero, qualora il recupero di un complesso agricolo comporti la realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due l'intervento è soggetto a piano di recupero.
- Gli immobili esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e/o nuove costruzioni di manufatti pertinenziali all'edificio principale nel rispetto dei parametri di cui al punto sotto riportato.
- E' ammesso l'incremento di volumetria, concesso una tantum in ragione del 20% rispetto al volume esistente alla data di adozione del presente Piano, è assentibile previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati e deve essere realizzato entro una distanza massima di 50 m. da uno dei fabbricati esistenti; l'incremento del 20% può essere utilizzato anche mediante più permessi di costruire, nei quali venga evidenziato il conteggio della volumetria in incremento;

#### **ART. 31 BIS – AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO**

##### **Definizioni**

Parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati ai sensi del P.T.C.P. di Mantova in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.

##### **Destinazione d'uso e modalità d'attuazione**

Per le aree del presente ambito è ammessa esclusivamente l'attività agricola intesa come utilizzazione agronomica dei terreni, salvo interventi diversi già consentiti dalla vigente normativa e pertanto non sono ammessi interventi edificatori, fatti salvi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su eventuali edifici esistenti.

Non sono ammesse destinazioni d'uso che comportino interventi che possano pregiudicare l'eventuale futura trasformazione.

Le aree poste in località Sgarzari interessate dalle aree ricomprese fra il tracciato della Tangenziale di Porto Mantovano ed il sedime ferroviario della linea Mantova-Verona adiacenti all'AT Sgarzari 1 vengono definite a destinazione agricola, ma con eventuale futura vocazione di trasformazione a destinazione diversa. La trasformazione di tali aree e quindi l'individuazione di un nuovo Ambito di Trasformazione potrà essere valutata nella futura revisione del P.G.T. (Documento di Piano) alle seguenti condizioni:

- completa attuazione ed edificazione delle aree già previste nel polo sovracomunale lungo la ex SS 236
- concertazione e d'accordo sovracomunale e con la Provincia di Mantova sotto forma di protocollo d'intesa sulle modalità di attuazione dell'area.

Le aree individuate ad est dell'aggregato di Marmirolo e ricomprese fra il tracciato della ex ferrovia Mantova-Peschiera ed il comparto – polo produttivo-commerciale sovracomunale – adiacente alla ex S.S. 236, riconosciuto nel Documento di Piano come ambito a particolare vocazione commerciale con un dimensionamento delle attività insediate ed insediabili pari alla Grande Struttura di Vendita (GSV), potranno eventualmente essere interessate da un ampliamento del polo sovra-localeda con una trasformazione alla destinazione commerciale e terziaria, a fronte di un'univoca e concreta proposta di intervento che preveda la "saturazione" delle aree già urbanizzate non ancora edificate (appartenenti al tessuto urbano consolidato). Tale previsione potrà essere attuata tramite specifici strumenti urbanistici attuativi e nelle modalità disposte dalla normativa e dagli indirizzi vigenti.

## **ART. 32 NUCLEI MINORI IN AMBITO AGRICOLO**

### **32.1 Definizioni**

Parti del territorio per le quali si riconosce il carattere "urbano" di aggregati minori posti in ambito agricolo: non è quindi il singolo fabbricato a non risultare più connesso alla conduzione del fondo, ma la maggior parte dell'aggregato che, pur rimanendo in un contesto rurale, non risulta connesso all'attività agricola.

### **32.2 Destinazione d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni

- Residenza (Gf 1)
- Attività artigianali di servizio (Gf 2.3)
- Esercizi commerciali di vicinato (Gf 4.1.1)
- Pubblici esercizi (Gf 4.2.1)

### **32.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione**

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione di superfetazioni
- ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di

destinazione d'uso

- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
  - l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
  - Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3.
- nuova costruzione nei lotti liberi nel rispetto delle seguenti norme:
  - $I_f \leq 1,50$  mc/mq
  - $R_c \leq 50$  %
  - $S_p \geq 10$ %
  - $H \leq 10,50$  m. con un massimo di tre piani fuori terra
  - i nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;
  - devono essere mantenuti gli eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
  - nel computo della superficie fondiaria dei lotti liberi è esclusa l'area di pertinenza degli edifici esistenti. L'area di pertinenza è definita con riferimento alla documentazione catastale e nel caso di assenza di tale documentazione viene posto riferimento al parere dell'Area Tecnica Comunale.

## **ART. 33    AMBITO 9 – AREE A VINCOLO SPECIALE**

### **33.1    Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 1089/1939 – ex L. 431/1985)**

Le parti del territorio assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. sono soggette al regime previsto della legge stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali.

Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi di particolare rilevanza ambientale e/o paesistica sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. Sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti la segnaletica, l'illuminazione e la cartellonistica stradale, le serre e altro tipo di copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

Vigono inoltre, per gli ambiti vincolati ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, le prescrizioni dello studio idrogeologico allegato al P.G.T.

Anche se non esplicitamente citati, sono inoltre sottoposti alla tutela della citata legge tutti gli edifici che presentino interesse ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 42/04 di proprietà di Enti pubblici costruiti da almeno 50 anni.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, nelle unità edilizie di notevole valore storico artistico vigono quelle per l'ambito di appartenenza o, se diverse, quelle esistenti.

### **33.2 Parco del Mincio**

Le aree inserite entro il perimetro del Parco del Mincio, definito dalla L.R. 47/1984 e relativi elaborati grafici allegati, sono soggette ai differenti regimi di tutela e salvaguardia così come previsto dalla normativa del P.T.C. del Parco approvato con D.G.R. 193/2000.

Per esse si fa inoltre riferimento agli obiettivi di valorizzazione definiti dall'art. 26 comma 2 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. per gli elementi di primo livello della rete ecologica provinciale.

### **33.3 Riserva Naturale Bosco Fontana**

La Riserva Naturale di Bosco Fontana è soggetta a vincolo paesaggistico e monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 1089/1939), e al D.M. 22.03.1972.

La Riserva Naturale, ai sensi della Direttiva Habitat, è inserita nella rete "Natura 2000" e definita Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) con il codice IT20B0011.

Essendo la riserva compresa entro il perimetro del Parco del Mincio si rimanda alla normativa vigente del P.T.C. del Parco.

Il Piano delle Regole inoltre recepisce le indicazioni emerse in sede di parere dell'ente gestore "Corpo Forestale dello Stato" relativo alla Valutazione dell'incidenza del P.G.T. sulla ZPS stessa.

### **33.4 Ambiti di estrazione (ATE) e attività per la lavorazione inerti**

Parti del territorio interessate da attività di escavazione, regolamentata dalla L.R. n. 14/1998 s.m.i. e dalle prescrizioni del Piano Cave Provinciale.

Ai fini urbanistici dette aree sono ricomprese nell'ambito agricolo di appartenenza, soggette alla disciplina del Piano Cave Provinciale.

Ai fini edificatori per le zone in oggetto valgono le norme prescritte per la definizione dell'ambito di appartenenza delle aree, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.C.P.

Per i cantieri temporanei a servizio delle attività estrattive, l'autorizzazione o concessione all'esercizio dell'attività estrattiva di cava costituisce presupposto e titolo per il rilascio del provvedimento di cui all'art. 1 della L. 10/77 così come indicato dall'art. 35 della L.R. 14/1998.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono definite nell'ambito dell'A.T.E. di appartenenza del P.C.P.

Esse hanno carattere temporaneo e sono legate alla concessione di attività di cava.

Ai fini urbanistici ed edificatori per le zone in oggetto vale quanto segue:

- Ai fini urbanistici le aree ricomprese nell'ATEg5 di Pozzolo sono ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (ambito 8), soggetti alla disciplina del P.C.P., mentre le aree ricomprese nell'ATEg6 di Marengo sono ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva (ambito 8), soggetti alla disciplina del P.C.P. Ai fini edificatori per le aree ricomprese nell'ATEg5 di Pozzolo e nell'ATEg6 di Marengo, valgono le norme prescritte per le zone agricole di appartenenza, fino alla scadenza del P.C.P. ed al recepimento delle previsioni strategiche del Documento di Piano nel Piano delle Regole, fatte salve le prescrizioni contenute nelle norme

- tecniche del P.C.P e del P.T.C. del Parco del Mincio;
- per le aree ricomprese nell'ATEg6 di Marengo interessate dall'Ambito ricompreso nell'AT recupero ambientale ATE di Marengo aventi destinazione produttiva a titolo definitivo previdenti al P.C.P. e soggette a specifiche disposizioni normative (indicate in cartografia), valgono gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano e nelle presenti norme all'art. 25.3;
  - per le aree adibite ad ex cave in prossimità del Bosco Fontana, si demanda all'art.33.7 delle presenti norme.

### **33.5 Zone di salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e ambientale**

La cartografia di Piano delle Regole individua con simbolo puntuale i beni storico-culturali vincolati e non, con riferimento al sistema informativo territoriale della Regione Lombardia (SIBA e GEOSIRBEC).

Per tali beni è perseguita la conservazione e la valorizzazione di edifici, complessi edilizi, zone verdi di particolare interesse storico, architettonico ed ambientale; in esse sono ammessi tutti gli interventi necessari per consentire la conservazione integrale delle strutture di interesse storico e degli elementi di interesse naturale, ed il loro uso per destinazioni compatibili con le loro caratteristiche formali e tipologiche.

E' ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici esistenti quando si tratti di corpi aggiunti privi di interesse storico ed in contrasto con le caratteristiche prevalenti dell'ambiente circostante. Non sono ammesse nuove costruzioni all'interno di parchi o giardini o corti agricole.

Per gli edifici e complessi di valore storico ambientale (edifici monumentali, manufatti idraulici, complessi agricoli di valore storico-ambientale) individuati nel P.T.C. del Parco, oltre le specifiche norme di zona vigono le prescrizioni delle N.T.A. dello stesso P.T.C..

Per i manufatti legati alla bonifica, non già vincolati dal Parco del Mincio e così come individuati nel presente Piano delle Regole in relazione a quanto disposto dagli Indirizzi Normativi del P.T.C.P., vigono le prescrizioni definite dal presente piano per gli immobili di particolare valore storico artistico e le indicazioni di tutela di cui al citato articolo del P.T.C.P.

### **33.6 Zone di interesse archeologico**

Si tratta di zone dove sono stati rinvenuti oggetti e materiali risalenti ad epoche diverse e comunque di interesse archeologico. Su segnalazione della Soprintendenza archeologica, le località note di interesse archeologico sono:

- Area del Palazzo dei Gonzaga
- Via Roma
- Via Rippa
- Corte Barcolino
- Corte Belvedere
- Area a sud di Corte Brusca

- "Le Baggianine"
- Frazione di Marengo, Casino Verde
- Frazione di Marengo, strada Marengo 34
- Frazione Marengo, loc. Vallette
- Corte Pero
- Area a nord-ovest di Corte Picoo
- Frazione Pozzolo
- Fondo Tezzoli
- Centro storico del capoluogo

Su dette zone, ogni attività comportante movimenti di terra, compreso lo spianamento di dossi, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente soprintendenze per i beni archeologici ed effettuato solo con il controllo della medesima.

Ai fini edificatori per queste zone valgono le norme prescritte per gli ambiti di appartenenza.

### **33.7 Zone destinate al recupero ambientale**

Si tratta delle ex cave poste in prossimità del Bosco Fontana ed ora trasformate in laghetti.

Fermo restando gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo sull'esistente, attuabili con titolo abilitativi diretto, le destinazioni d'uso ammissibili e le modalità di recupero e di utilizzo sono definite dalle Norme Tecniche del P.C.P., nel rispetto delle destinazioni d'uso prescritte dal P.T.C. del Parco del Mincio.

L'attuazione di progetti per il recupero ambientale potrà avvenire con pianificazione attuativa.

Il Piano Attuativo dovrà essere conforme ai contenuti del parere espresso dal Corpo Forestale dello Stato in sede di Valutazione d'Incidenza del P.G.T. sulla Z.P.S. Riserva naturale Bosco Fontana, in qualità di ente gestore:

- gli ambiti di estrazione (cave) adiacenti al confine ovest della Riserva naturale Bosco Fontana hanno esaurito la loro capacità estrattiva e sono ora caratterizzate dalla presenza di profondi bacini idrici che causano un abbassamento della falda freatica nell'area ovest della riserva con gravissime ripercussioni sulla conservazione degli habitat naturali rilevati.
- gli impianti di lavorazione materiali bituminosi ed inerti devono essere eliminati dal territorio adiacente la Riserva Naturale Bosco Fontana.

Pertanto vengono proposti i seguenti interventi naturalistici, coerentemente con le disposizioni del Piano Cave della Provincia di Mantova:

- RECUPERO DELLE SPONDE. Le scarpate delle ex cave hanno una pendenza di 25° e sono completamente prive di vegetazione arborea. Per questo motivo le ex cave non sono minimamente paragonabili né dal punto di vista ecologico, né paesaggistico a corpi idrici naturali. La rinaturalizzazione delle loro sponde darebbe invece spazio ad una zonazione naturale che comprende una fascia ripariale (con impianti di *almus glutinosa*, *salix alba*, ecc.), il canneto ed una zona ad idrofite sommerse, garantendo le diversità di habitat e aumento della diversità faunistica.

- COSTRUZIONE DI ZATTERE/ISOLA DI NIDIFICAZIONE E SOSTA DEGLI UCCELLI. All'interno dei laghi, anse fluviali o budrii sono spesso presenti isole che assolvono ad un importante ruolo ecologico. Questi ambienti possono rappresentare siti di nidificazione per numerose specie di uccelli, al riparo da predatori terrestri (es. volpi o faine). La profondità delle cave (circa 8 metri) renderebbe onerosa la creazione di isole, tuttavia zattere galleggianti inerbite di dimensioni adeguate possono svolgere egregiamente tale funzione.
- INTERDIZIONE DELLA PESCA IN ALCUNE ZONE. La presenza dell'uomo crea, anche se in modo non intenzionale, disturbi per la fauna e la flora. Inoltre, l'accesso e la fruizione di bacini idrici da parte di pescatori prevede spesso interventi di taglio alla vegetazione e sistemazione delle sponde. Per consentire l'evoluzione naturale dell'ambiente, viene proposta l'interdizione all'accesso di determinati settori che saranno riconosciuti come "zone di quiete" per la fauna locale. Per garantire l'accettazione dei divieti da parte dei pescatori, si prevede un processo di conciliazione con proprietario e fruitori per la definizione delle zone vietate.
- DIVIETO DI INTRODUZIONE DI ITTIOFAUNA ALLOCTONA. I pesci sono tra animali di taglia maggiore presenti nelle acque dolci e determinano in gran parte il funzionamento ecologico dei sistemi acquatici. L'introduzione di specie alloctone può creare danni seri e difficilmente controllabili alla fauna e flora locale ed è perciò da vietare, come anche l'introduzione di anfibi e rettili.
- GESTIONE RAZIONALE DELLA VEGETAZIONE RIPARIA. Per canali e fossi si propone di applicare il taglio alternato della vegetazione sulle sponde in modo da assicurare il necessario ombreggiamento alla fauna ittica e le fioriture di insetti.
- ILLUMINAZIONE. Relativamente alla realizzazione dell'illuminazione devono essere rispettati i parametri regionali di cui alla L.R. n. 17 del 27.03.2000 s.m.i. ed alla L.R. n. 38 del 21.12.2004 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ed uso di illuminazione esterna di lotta all'inquinamento luminoso", al fine di scongiurare la determinazione di un flusso di molte specie di insetti dalla riserva verso le sorgenti luminose provocando alterazioni sia a livello comportamentale che biologico. Tale problematica vale anche per i rapaci notturni. Pertanto sarebbe opportuno mantenere "zone buie" attorno la riserva e si prescrive che nell'eventuale realizzazione dell'illuminazione vengano utilizzate lampade con emittenti a luce gialla, ad incandescenza o a vapori di sodio (lampade particolarmente povere in radiazioni UV).

### **33.8 Zona soggetta a servitù militare**

Essa è divisa in tre sottozone; i vincoli imposti sono i seguenti:

- 1° Zona – Ampiezza di metri 50 dalla recinzione attiva
  - Divieto di fare piantagioni di alto fusto; pioppeti, robinie, platani, faggi, di piante fruttifere, di granoturco, frumento e segala;
  - Divieto di procedere ad operazioni di scasso con mine;
  - Divieto di accendere fuochi e bruciare residui di piantagioni;
  - Divieto di lasciare seccare sul posto i prodotti di coltivazioni o le vegetazioni spontanee;
  - Divieto di fare muri e costruzioni di qualsiasi genere, di sopraelevare manufatti esistenti, di fare

- elevazioni di terra o altro materiale;
- o Divieto di aprire strade;
- o Divieto di scavare fossi o altri vani, ad eccezione di cunette per lo scolo delle acque della profondità massima di metri 0,50 dal piano di campagna;
- o Divieto di impiantare linee elettriche o condotte gas;
- o Divieto di tenere depositi di materiali infiammabili;
- o Divieto di tenere fucine o altri impianti provvisti di focolare con o senza fumaio.
- 2° Zona – Ampiezza di metri 100 dalla recinzione attiva e metri 50 dal limite della 1° zona
  - o Osservanza di tutte le sopraelencate servitù della 1° zona con la sola variante che è consentita la coltivazione di cereali e leguminose ad alto sviluppo con l'obbligo però di fare i covoni oltre il limite dei 100 metri dalla recinzione.
- 3° Zona – Ampiezza variabile da metri 310 a metri 500 dalla recinzione attiva (da metri 210 a metri 400 dal limite della precedente fascia).
  - o Divieto di fare costruzioni di qualsiasi genere;
  - o Divieto di aprire strade.

### **33.9 Zone con vincolo di inedificabilità**

Tali zone comprendono le fasce di rispetto stradale e ferroviario, le zone di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto per altri impianti tecnologici quali elettrodotti e gasdotti di grande importanza, le fasce destinate alla protezione di infrastrutture idrauliche, le aree da destinare alla salvaguardia del patrimonio paesaggistico e naturale e le aree di rispetto circostanti i centri abitati. Di norma esse sono subordinate a vincolo di non edificabilità.

Nelle zone urbane le fasce di rispetto stradale e ferroviario, dove individuate, sono computabili nel calcolo del volume edificabile, ma le eventuali nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori del limite di non edificabilità.

Nelle zone extraurbane tali aree sono di norma destinate ad attività agricole e sono computabili nel calcolo del volume edificabile secondo la densità ammessa per le zone agricole.

Sono ammesse nuove costruzioni per usi agricoli solo all'interno delle zone appositamente perimetrate.

All'interno delle zone con vincolo di non edificabilità sono ammessi:

- Sistemazioni e movimenti terra;
- Recinzioni;
- Strade o raccordi ferroviari al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori delle fasce protettive;
- Opere di urbanizzazione primaria (impianti tecnologici);
- Parcheggi scoperti;
- Aree verdi;
- Stazioni di servizio, distributori di carburante e relativi chioschi purchè realizzati con materiali leggeri e smontabili.

Nel caso di strade statali o provinciali gli interventi ammessi dalle presenti N.T.A. dovranno essere assenti

dall'autorità competente.

Nelle zone di rispetto adiacenti a strade esistenti o di progetto statali e provinciali, l'apertura di nuovi passi carrai dovrà essere autorizzata dall'autorità competente nel rispetto delle norme vigenti.

Per i fabbricati esistenti nelle zone di rispetto sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, a parità di superficie e di volume anche con cambio di destinazione d'uso.

### **33.10 Aree di rispetto di pozzi e sorgenti destinate al consumo umano**

Le aree di rispetto di pozzi e sorgenti destinate al consumo umano, così come individuate nella relazione geologica allegata, sono normate dall'art. 21 del D.Lgs 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla relazione geologica stessa.

### **33.11 Ambiti di pericolosità geomorfologia e idrogeologica**

Nelle aree individuate dall'autorità di bacino del fiume Po nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come fascia di deflusso della piena (A) e come fascia di esondazione (B), valgono rispettivamente le prescrizioni degli art. 29 e 30 delle Norme di attuazione del PAI, oltre che quelle dell'art. 1 commi 5 e 6.

Nelle aree individuate dall'autorità di bacino del fiume Po nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come aree di inondazione per piena catastrofica C), valgono le tutele previste dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Nelle aree individuate dal Consorzio di Bonifica e cartografate dal P.T.C.P., nonché dallo studio geologico allegato, come aree a rischio idraulico vigono le disposizioni dell'art. 29 comma 2 degli indirizzi normativi del P.T.C.P., nonché quelle contenute nello studio geologico allegato.

### **33.12 Aste della rete idrica**

Il P.G.T. individua le aste della rete storica idrica esistente, per le quali si prescrive un regime di tutela volto alla valorizzazione dei valori della memoria storica e della caratterizzazione e fruibilità del paesaggio.

Gli interventi di manutenzione, fatte salve le disposizioni del Consorzio di Bonifica e di Irrigazione competente, devono tendere al recupero ed alla salvaguardia della configurazione dei tracciati e dei manufatti di antica realizzazione, anche in considerazione dell'individuazione lungo le aste dei canali delle aree di protezione dei valori ambientali della rete ecologica del P.T.C.P.

La manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate deve avvenire garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità verificate in sede di progetto, prima dell'intervento, e la contestuale predisposizione delle opportune attenzioni alle caratteristiche dei manufatti da realizzare con particolare attenzione alla forma degli elementi ed ai materiali utilizzati, specie in relazione ad ambiti paesistici rilevanti.

La realizzazione di eventuali opere infrastrutturali, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui agli indirizzi normativi del P.T.C.P.

Per le fasce di rispetto si rinvia ai disposti dei Regi decreti n. 523 del 25/07/1904 e n. 368 del 05/05/1904, nonché, per i soli corpi idrici esistenti compresi nei perimetri del Parco del Mincio, alle disposizioni di cui all'art. 1 lettera c) della L. 431/1985.

### **33.13 Scarpate di terrazzo ed arginature**

Per le scarpate di terrazzo e le arginature, così come individuate nello studio geologico allegato, vigono le prescrizioni delle norme di tutela dei corpi idrici, oltre a quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco del Mincio, dallo studio geologico allegato.

In particolare realizzazione di eventuali opere infrastrutturali, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 32 degli indirizzi normativi del P.T.C.P.

## **ART. 34    AMBITO 10 – IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE**

### **34.1    Norme speciali per i distributori di carburanti**

L'impianto stradale per la distribuzione dei carburanti è costituito da un complesso commerciale unitario composto da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con relative attrezzature ed accessori.

#### Nuovi impianti

La realizzazione di:

- nuovi impianti stradali di carburante;
- nuovi impianti per GPL e di metano per autotrazione;
- nuovi impianti privati;

è soggetta a permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo che viene rilasciato contestualmente all'autorizzazione per l'installazione degli stessi, come da istruttoria stabilita della L.R. 24/2004, modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.

Il provvedimento abilitativo viene rilasciato previa presentazione della documentazione prevista dalla L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008; e verifica della conformità con le norme di indirizzo programmatico della Regione Lombardia; delle compatibilità in materia di igiene e sicurezza; e del rispetto dei requisiti stabiliti dai provvedimenti regionali.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione tecnica relativa alle caratteristiche granulometriche e piezometriche delle aree interessate alla installazione dei serbatoi.

Per quanto riguarda la localizzazione degli impianti, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce che:

- entro i confini del Parco del Mincio, non sono ammessi nuovi distributori di carburante al di fuori delle

zona riservata dal Parco stesso alla pianificazione comunale;

- lungo le fasce di rispetto della viabilità classificata dal P.T.P.R. come di interesse paesistico non sono ammessi nuovi distributori di carburante;
- la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, non è, in alcun caso, consentita su aree sottoposte a vincolo archeologico, monumentale, ambientale o idrogeologico;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel centro storico, nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente residenziale;
- è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente produttiva;
- fermo restando quanto sopra definito relativamente alle aree del Parco del Mincio, è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato, nel rispetto di quanto sancito dal Codice della Strada art. 16, 17, 18.

Tali impianti devono essere posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, e da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio.

Fatte salve ulteriori disposizioni statali e regionali, i nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici:

RC = 20% SF

Distanze dai fabbricati = minimo 10 m.

Arretramento stradale = minimo 7,50 m.

H = 5,00 m

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 m dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

Per quanto riguarda destinazioni d'uso compatibili, si indicano i servizi all'automezzo ed all'utente, così come definiti nell'art. 2 comma 1 della L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.

#### Distributori di carburante esistenti

Per i distributori di carburante esistenti, individuati nelle tavole di azionamento, non si verificano le condizioni di incompatibilità alla normativa vigente.

Eventuali modifiche agli stessi sono subordinate:

- alle disposizioni di cui alla L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.;
- ai criteri di tutela delle aree di interesse storico, ambientale e paesaggistico di cui al punto 3.4 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004, ove per aree di interesse ambientale si intendono anche le aree esterne

al parco del Mincio;

nonché ai seguenti indici urbanistici:

RC = 20% SF

Distanze dai fabbricati = minimo 10 m.

Arretramento stradale = minimo 7,5 m.

H = 5 m.

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 m. dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

### **34.2 Norme speciali per gli impianti fissi per le telecomunicazioni**

La presente si applica agli impianti ed alle apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra i 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/2004 s.m.i., nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898 e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla L. 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi della L.R. 11/2001 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione", e in riferimento alle indicazioni per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione proposte nella D.G.R. VII/6424 del 12/10/01, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce:

- Aree di particolare tutela: corrispondenti ai perimetri di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenziali per anziani o simili. Tali aree, i cui confini precisi sono comunque da verificare sul campo a cura del titolare dell'impianto e/o del permesso di costruire, sono indicate nelle tavole di Piano dei Servizi come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In corrispondenza di tali aree è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

- **Area 1:** parte del territorio comunale delimitata, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo urbano e quindi coincidente con le aree incluse nei perimetro dei centri abitati di cui al relativo articolo delle presenti norme. In tale area e fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita in linea generale l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, di cui alla L.R. 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- **Area 2:** parte del territorio comunale non rientrante in 'area 1'. In tale area, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e paesaggistico attribuibili al sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
- è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;
- sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
- sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione;
- Sono definite come:
  - zone non compatibili o fortemente sconsigliate, le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza e/o a servizi di uso pubblico non riservate a infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
  - zone compatibili e localmente autorizzate, le aree produttive;
  - zone compatibili e prevalentemente autorizzate, le aree destinate ad accogliere servizi pubblici quali cimiteri ed impianti ed infrastrutture.

Si indicano quindi come aree destinate all'insediamento di impianti fissi per le telecomunicazioni le aree del territorio comunale definite dal Piano delle Regole e nello specifico dal Piano dei Servizi come aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico e generale appartenenti alla tipologia delle strutture cimiteriali e delle reti ed infrastrutture (depuratori).

## **ART. 35    PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **35.1    Centro abitato**

#### PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Ai sensi del vigente *Codice della Strada*, si individuano i perimetri del centro abitato ovvero dell'insieme di non meno di venticinque fabbricati e di aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada costituenti raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

## 35.2 Sistema della viabilità

### VIABILITÀ URBANA ESISTENTE

Il Piano delle Regole individua:

- la viabilità pubblica da assoggettare a progetti di riqualificazione. Tali progetti potranno riguardare la risagomatura della strada; la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali ciclabili; il disegno dei parcheggi a lato strada; l'alberatura della stessa (con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona ed alla tradizione di alberatura stradale); la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico o l'arredo urbano.
- la viabilità privata di uso pubblico. Si tratta di strade, realizzate dai privati (spesso all'interno di vecchi piani di lottizzazione) che non sono mai state cedute al Comune e che spesso necessitano di riqualificazione. Di alcune di esse (quelle aventi caratteristiche tali da permettere la cessione all'Ente Pubblico) si propone la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, su domanda dei proprietari, previo accertamento delle caratteristiche da parte del competente servizio comunale.

### VIABILITÀ DI PROGETTO

Lungo le strade di progetto, realizzate a carico dell'Ente pubblico o di lottizzanti, le alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale.

Le aree espressamente indicate come viabilità in progetto, se non già di proprietà pubblica, sono destinate all'acquisizione da parte dell'ente pubblico.

### VIABILITÀ CICLOPEDONALE

Per la promozione della mobilità e del turismo sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente ed i tratti di fiume, si stabilisce:

- Ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia.
- Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
- Le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere primariamente previste lungo gli argini o comunque lungo i tratti del fiume o dei canali.

## 35.3 Fasce di rispetto dalla ferrovia

Nelle zone di rispetto ferroviario, da misurarsi come proiezione orizzontale non minore di 30 m. del limite della zona di occupazione della più vicina rotaia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80, si possono effettuare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione secondo le norme specifiche di zona; è possibile altresì realizzare nuovi edifici o ampliare

quelli esistenti, previo parere dell'Amministrazione Ferroviaria competente, ed entro i limiti stabiliti dalle norme di zona.

Relativamente al tracciato della ex ferrovia Mantova – Peschiera, in quanto ad oggi dismessa, il Piano delle Regole stabilisce che non debba essere rispettata la fascia di rispetto di 30 m per il tratto compreso dal Capoluogo (AT1 Marmirolo compreso) fino a Pozzolo (AT1 Pozzolo compreso), ovvero che la stessa possa essere pari a quella prevista come distanza dal confine dalla norma di zona, mentre viene confermata la fascia di rispetto di 30 m dal capoluogo fino al confine comunale sud, per il tratto adiacente al polo produttivo esistente posto lungo la ex S.S. 236. La distanza è misurata dalla rotaia più vicina.

#### **35.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

Ai sensi della legge 32/2001 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003, gli interventi di trasformazione limitrofi ad elettrodotti comportanti l'insediamento di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti la permanenza prolungata di persone sono soggetti alla verifica dei limiti massimi di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

#### **35.5 Fasce di rispetto dal metanodotto**

Nelle aree interessate dal passaggio, in sotterraneo, di rete di metanodotto ed assoggettate a trasformazione urbanistica e/o da interventi edificatori diretti, dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete nel rispetto del D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le aree assoggettate ad intervento edilizio diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricato, pertinenza, manufatto o altre opere che vadano ad interessare la permeabilità del terreno, devono osservare una distanza minima di m. 10 dalla verticale di passaggio della rete, fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

#### **35.6 Fasce di rispetto cimiteriale**

Il perimetro di tali aree è normalmente fissato alla distanza di 200 m dal confine del campo cimiteriale, ivi compresi gli eventuali ampliamenti previsti.

Successivamente all'approvazione del presente P.G.T. tale distanza di rispetto potrà essere modificata in seguito dell'adozione da parte del Comune del Piano Cimiteriale redatto ai sensi della L.R. 22/2003 e del R.R. 6/2004 s.m.i.

In queste zone è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente: è viceversa ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per parcheggi, nonché per chioschi provvisori, subordinati a convenzione annuale rinnovabile, per la vendita di fiori, ecc.

Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici esistenti; è ammessa altresì la realizzazione di

impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile.

### **35.7 Fasce di rispetto dei depuratori**

Nel rispetto delle norme stabilite dalle autorità competenti, nella cartografia di piano sono definite le fasce di rispetto dai depuratori di m. 100.

Tali fasce sono definite in cartografia a partire dal confine d'ambito relativo all'attrezzatura pubblica e di interesse pubblico e generale, al fine di garantire le eventuali previsioni di ampliamento degli stessi depuratori.

Tuttavia, per il depuratore posto all'interno del polo produttivo dell'aggregato urbano di Marmirolo, lungo la ex SS 236, coerentemente con quanto definito nell'attuazione dei Piani Attuativi già previsti nel PRGC, la fascia di rispetto di 100 metri viene definita, anche in cartografia, a partire dall'effettivo confine delle vasche di depurazione.

### **35.8 Rapporti con il regolamento idrico, norme per i corsi d'acqua esistenti e fasce di rispetto**

Tutti gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale se esistente. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto dalle presenti norme, si rinvia quindi al regolamento idrico consortile, se si tratta di un canale consortile, o a quello comunale, se si tratta di un canale del reticolo idrico minore.

Le fasce laterali di protezione inedificabili del canale Scaricatore Pozzolo-Maglio, anche dove non indicato graficamente nelle tavole di P.G.T., hanno la seguente larghezza:

- m. 75,00 a partire dagli argini per le zone destinate all'attività agricola;
- m. 15,00 a partire dalle sponde per le zone urbanizzate escluse le zone destinate ad attrezzature pubbliche (distanze da concordare con gli enti competenti).

Le distanze delle costruzioni dalle altre infrastrutture idrauliche indicate nelle tavole di P.G.T. sono quelle stabilite dagli enti competenti (di norma m. 10,00 dagli argini).

## **ART. 36 NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **36.1 Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.**

Per quanto non specificato nelle norme per le singole zone, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., che siano in contrasto con il Piano delle Regole, possono mantenere la loro destinazione, purché non in contrasto con le disposizioni di ordine igienico-sanitario; per le attività non compatibili con la destinazione di zona, il Sindaco adotterà con propria ordinanza, i provvedimenti del caso.

Per gli edifici contenenti funzioni ed attività in contrasto con il Piano delle Regole, ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il contrasto con il Piano delle Regole riguardi la destinazione d'uso, in caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali di zona.