

COMUNE DI SAN BENEDETTO PO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA



COMMITTENTE

COMUNE DI SAN BENEDETTO PO

IL SINDACO

ROBERTO LASAGNA

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

ING. LANFREDI FLORINDO

LAVORO

VARIANTE N. 2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE DI
PROGETTO

ARCH. PATRIZIA PENITENTI

PROGETTO

ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

REDAZIONE
GRAFICA

ARCH. LAURA BRIOSCHI

FASE

APPROVAZIONE

ELABORATO

NTA_VAR2

NORME TECNICHE ATTUATIVE

ADOTTATO con DCC n. 57	del 20/12/2018
APPROVATO con DCC n.	del
PUBBLICATO sul BURL n.	del

COMMESSA NUMERO 16-093

REV	DATA	OGGETTO	DIS	APP	FILE
01	07/05/2019	norme tecniche attuative VAR2		PP	16-093_NTA VAR2

COPRAT

cooperativa di progettazione e ricerca
architettonica, territoriale e tecnologica

sede principale: **mantova** via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
sede operativa: **milano** via Tadino 60, 20124 Milano, tel fax 02-45391210
udine via Torino 87, 33037 Pasian di Prato (UD)
cf p. iva 00401140207, info@coprat.it, www.coprat.it

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I – OBIETTIVI E ATTI DEL PGT	4
Art.1 Obiettivi e finalità del PGT	4
Art.2 Atti costituenti il PGT	4
CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE	6
Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale	6
Art.4 Limitazioni alla edificazione	6
Art.5 Destinazioni d'uso	6
Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante	7
Art.7 Mutamento di destinazione d'uso	7
Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti	8
Art.9 Modelli di intervento edilizio	10
Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili	10
Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni	10
Art.12 Parcheggi pertinenziali	13
Art.13 Titolo edilizio convenzionato	13
Art.14 Interventi di compensazione ecologica preventiva	13
CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	14
Art.15 Finalità generali della pianificazione attuativa	14
Art.16 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi	15
Art.17 Contenuti degli strumenti attuativi	15
Art.18 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione	17
Art.19 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico	18
Art.20 Prescrizioni per la nuova edificazione	18
Art.21 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico	19
Art.22 Procedure di approvazione dei piani attuativi	20
CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	20
Art.23 Prevalenza delle disposizioni legislative	20
Art.24 Difformità tra gli atti del PGT	20
Art.25 Possibilità di deroga	21
Art.26 Rinvio ad altre disposizioni	21
Art.27 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali	21
Art.28 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale	21
TITOLO II – NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO	22
CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	22
Art.1 Obiettivi del Documento di Piano	22
Art.2 Contenuti del Documento di Piano	22
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	23
Art.3 Previsioni generali di nuovo insediamento	23
Art.4 Standard di qualità aggiuntiva	23
CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	24
Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione “Via Schiappa”	24
Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione “Via Simeona 3”	25
Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione “Via Ferri”	27
Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione “Portiolo”	28
CAPO III – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	29
Art.9 C.P.5 – Ambito di trasformazione “Statale Romana”	29
Art.10 C.P.6 - Ambito di trasformazione “Oppioli”	31
CAPO V - VALIDITA' E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	32
Art.11 Validità del Documento di Piano	32
Art.12 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano	32
TITOLO III – NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI	33
CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	33
Art.1 Valore normativo del piano dei servizi	33
Art.2 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi	33
CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	33
Art.3 Dotazioni minime di aree per servizi	33
Art.4 Conferimento delle aree per servizi	34
Art.5 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali	34
CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI	35
Art.6 Parametri e indici di edificabilità	35

Art.7	Prescrizioni per le aree scoperte	36
Art.8	Possibilità di deroga	36
CAPO IV	- PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI	36
Art.9	Finalità dei progetti speciali	36
Art.10	Area per centrale a biomasse	36
Art.11	Rete delle piste ciclabili	36
Art.12	Aree soggette a Piani di Recupero	37
Art. 13	Aree e immobili subordinati all'espropriazione	38
CAPO V	- PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	38
Art. 14	Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche	38
CAPO VI	- VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI	38
Art.-15	Validità ed effetti del Piano dei Servizi	38
Art. 16	Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi	39
TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE		40
CAPO I	– CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	40
Art.1	Oggetto del Piano delle Regole	40
Art.2	Obiettivi del Piano delle Regole	40
Art.3	Validità ed efficacia	40
CAPO II	- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	40
Art.4	Definizione	40
Art.5	Nuclei di antica formazione (centro storico)	40
Art.6	Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale	41
Art.7	Ambiti prevalentemente residenziali a media densità	42
Art.8	Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità	43
Art.9	Ambiti prevalentemente produttivi	45
Art.10	Ambiti prevalentemente terziari	46
CAPO III	– AMBITI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE PREVENTIVA	47
Art.11	Ambiti compresi in piani attuativi operanti	47
Art.12	Ambiti soggetti a Piani di Recupero	48
Art.13	Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	49
CAPO IV	– ZONE AGRICOLE	50
Art. 14	Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	50
Art.15	Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica	56
Art.16	Aree agricole di interazione	60
Art.17	Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura	62
CAPO V	- AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	62
Art.18	Immobili vincolati	62
Art.19	Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale	63
Art.20	Ambiti destinati a verde privato	64
Art.21	Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico e ambientale	65
Art.22	Fasce di protezione dei corsi d'acqua	66
Art.23	Siti di interesse archeologico	67
Art.24	Zone umide	67
Art.25	Filari e zone boscate	67
Art.26	Classi di sensibilità paesistica	67
Art.27	Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio	68
Art.28	Opere di recupero del paesaggio	68
CAPO VI	- ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE	70
Art.29	Strade vicinali	70
Art.30	Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto	70
Art.31	Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico	71
Art.32	Fascia di rispetto cimiteriale	71
Art.33	Fascia di rispetto dei depuratori	71
Art.34	Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica	71
Art.35	Zone per la distribuzione di carburante	72
Art.36	Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione	72
Art.37	Fasce di rispetto degli elettrodotti	72
ALLEGATO 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI		74
Art.1	Finalità generali	75
Art.2	Controllo del consumo di suolo	75
Art.3	Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico	75
Art.4	Uso razionale delle materie prime	76
Art.5	Contenimento dei consumi di acqua potabile	76

Art.6	Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare	77
Art.7	Contenimento dei consumi energetici	77
Art.8	Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti	78
Art.9	Controllo dell'inquinamento acustico	79
Art.10	Controllo dell'inquinamento luminoso	79
Art.11	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza	79
Art.12	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza	80
Art.13	Gestione dei rifiuti	80
ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI		81
ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA		84
ALLEGATO 4 – NORME TECNICHE GEOLOGICHE		93

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OBIETTIVI E ATTI DEL PGT

Art.1 Obiettivi e finalità del PGT

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

Art.2 Atti costituenti il PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:
Documento di Piano
Piano dei Servizi
Piano delle Regole

La **Variante 1** al PGT ha introdotto modifiche solo alle NTA, agli elaborati grafici del Piano dei Servizi e a quelli del Piano delle Regole.

Gli elaborati grafici del Documento di Piano sono stati aggiornati a seguito delle variante agli altri due piani.

La **Variante 2** al PGT ha introdotto modifiche alle NTA, agli elaborati grafici del Piano dei Servizi e a quelli del Piano delle Regole.

Gli elaborati grafici del Documento di Piano sono stati aggiornati a seguito delle variante agli altri due piani.

2. Gli elaborati illustrativi a corredo del Piano di Governo del Territorio sono:

RTI: Relazione tecnica illustrativa

A: Elaborati grafici di analisi,

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

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

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

ANC 01a: Istanze dei cittadini SBP Nord	scala 1:10.000
ANC 01b: Istanze dei cittadini SBP Sud	scala 1:10.000
ANC 02 : Stato di attuazione del PRG vigente	scala 1:10.000

ANC 03a: Evoluzione storica degli insediamenti – 1885	scala 1:25.000
ANC 03b: Evoluzione storica degli insediamenti - 1930	scala 1:25.000
ANC 03c: Evoluzione storica degli insediamenti - 1950	scala 1:25.000
ANC 03d: Evoluzione storica degli insediamenti - 1970	scala 1:25.000
ANC 04a: Carta condivisa del paesaggio SBP Nord	scala 1:10.000
ANC 04a: Carta condivisa del paesaggio SBP Sud	scala 1:10.000
ANC 05a: Rete commerciale esistente SBP Nord	scala 1:10.000
ANC 05b: Rete commerciale esistente SBP Sud	scala 1:10.000

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

NTA: Norme Tecniche di Attuazione –VARIANTE1-

P: Elaborati grafici di piano

PG: ALABORATI GENERALI (DISTINTI PER OGNI COMUNE)

PG 01a: Carta dei vincoli sovraordinati SBP Nord –VARIANTE1-	scala 1:10.000
PG 01b: Carta dei vincoli sovraordinati SBP Sud –VARIANTE1-	scala 1:10.000
PG 02a: Carta delle classi di sensibilità paesistica SBP Nord –VARIANTE1-	scala 1:10.000
PG 02b: Carta delle classi di sensibilità paesistica SBP Sud –VARIANTE1-	scala 1:10.000

Studio geologico:

Relazione sismica

Relazione geologica

Norme tecniche geologiche

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

DP: DOCUMENTO DI PIANO

DP 01: Planimetria generale SBP Nord –aggiornamento a seguito della VARIANTE1-	scala 1:10.000
DP 02: Planimetria generale SBP Sud –aggiornamento a seguito della VARIANTE1	scala 1:10.000

PS: PIANO DEI SERVIZI

PS 01: Censimento dei servizi comunali –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PS 02: Contabilità e progetto –VARIANTE1-	scala 1:5.000

PR: PIANO DELLE REGOLE

PR 01: Capoluogo –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 02: Gorgo e Bardelle –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 03: Brede, Mirasole, San Siro –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 04: Portiolo –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 05: Zovo –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 06: Estremo sud –VARIANTE1-	scala 1:5.000
PR 07: Capoluogo –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 08: Villa Garibaldi –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 09: Gorgo –VARIANTE1-	scala 1:2.000

PR 10: Bardelle –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 11: Brede –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 12: Mirasole –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 13: San Siro –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 14: Zovo –VARIANTE1-	scala 1:2.000
PR 15: Portiolo –VARIANTE1-	scala 1:2.000

CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale

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

Art.4 Limitazioni alla edificazione

1. La edificazione, ove consentita, è definita dalla applicazione congiunta delle seguenti limitazioni:

- o limitazioni in valore assoluto, quali altezza massima, distacco minimo dai confini dell'area di intervento;
- o limitazioni riferite alla superficie dell'area di intervento, quali indice di fabbricazione, limite di concentrazione fondiaria, rapporto di copertura ecc;
- o limitazioni riferite all'intorno dell'area di intervento, quali distacchi dai confini in rapporto all'altezza dei fabbricati, distanze derivanti da fasce di rispetto, altezze relative agli spazi pubblici e privati circostanti.

2. I valori massimi non superabili, relativi a ciascuna limitazione sono raggiungibili solo in quanto compatibili con le altre limitazioni.

Art.5 Destinazioni d'uso

1. Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle urbanizzazioni e della edificazione, il PGT definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza i diversi ambiti del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).

2. Non sono invece né individuate né definite le destinazioni accessorie, in quanto integranti la destinazione principale dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo dette funzioni sono destinate, senza nessuna autonomia né fisico- strutturale né edilizia né funzionale.

3. Le destinazioni complementare e accessoria assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- o la destinazione occupi una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
- o la struttura fisico edilizia occupata dalla destinazione abbia autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- o lo spazio, in cui è insediata la destinazione, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- o la relativa destinazione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.

4. A titolo esemplificativo, possono essere destinazioni complementari o accessorie con rilievo urbanistico: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa di una attività produttiva; l'ufficio o il deposito di una attività commerciale, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di un insediamento sportivo, alberghiero o di un centro congressi.

5. Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

-
- **A: agricola** comprensiva di coltivazioni, allevamenti e attività agrituristiche
 - **R: residenziale** comprensiva di residenze dedicate ad esempio a studenti e anziani
 - **P: produttiva**, articolata in:
 - **Pia: produttiva - industriale/artigianale**, di produzione di beni e servizi
 - **Pas: di artigianato di servizio**, connotata, oltretutto dalla produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali - Slp non eccedente i 250 m² - nonché tipologiche e di posizione
 - **T: terziaria**, articolata in:
 - **Td: terziario-direzionale**, di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili; **ricettivo** (in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia), destinazione che può essere compresa anche nella residenza, qualora si tratti di insediamenti dedicati a categorie speciali.
 - **Tc: terziario-commerciale**, di commercio secondo la seguente classificazione delle tipologie distributive:
 - **Esercizio di Vicinato (EV)**: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 m²;
 - **Media Struttura di Vendita (MSV)**: un esercizio avente superficie di vendita compresa tra i 151 m² e i 1.500 m²;
 - **Grande struttura di vendita (GSV)**: un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 1.500 m² .
 - **Centro Commerciale (C.C.)**: una Media o Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un unico complesso con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante

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

Art.7 Mutamento di destinazione d'uso

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

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

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

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

St – Superficie territoriale: esprime in m² (o ettari) la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque devono essere considerate ai fini della trasformazione urbanistica. Essa comprende tutte le aree fondiarie, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le zone sottoposte a vincoli particolari, rientranti all'interno del perimetro del comparto oggetto della trasformazione.

Sf - superficie fondiaria: esprime in m² la superficie dell'area effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente maggiorata della superficie delle aree alle quali, pur non risultando esse stesse fisicamente occupabili dalle costruzioni, è comunque attribuibile e computabile un indice fondiario

Slp - Superficie lorda di pavimento: (espressa in m²) rappresenta la sommatoria delle superfici lorde abitabili (o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone) di ciascun piano, sia fuori che entro terra, tenuto conto delle deroghe derivanti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di risparmio energetico. Si considerano nel computo della SLP anche le superfici di locali posti in interrato e in soppalco, nonché delle altre superfici coperte, la cui destinazione d'uso comporti la permanenza anche temporanea di persone, nonché le superfici dei sottotetti recuperati per fini abitativi limitatamente alla parte avente le altezze richieste dalla Legge regionale n.12/2005, tenuto conto delle successive precisazioni.

Sono scorperate ed escluse dal computo :

A) Relativamente ai fabbricati residenziali e terziario direzionali:

- o i portici aperti almeno su due lati, le tettoie e i pergolati
- o le superfici di balconi e terrazze purché aperti su almeno due lati, oltre a terrazzi a pozzo e/o logge senza copertura
- o le superfici delle autorimesse con i relativi spazi di manovra ed accesso, entro il limite previsto dalla legge 122/89 e s.m.i. (1 m² / 10 m³).

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

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

Sc - superficie coperta: (espressa in m²) è la superficie compresa all'interno della proiezione sul piano orizzontale di terra del massimo perimetro di ingombro degli edifici emergenti dal terreno, salvo deroghe derivanti dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, compresi corpi sporgenti, porticati e simili, esclusi balconi aperti, cornici di gronda, pensiline e simili fino a una sporgenza massima di m 1,50.

V - volume: (espresso in m³) è determinato - tenuto conto delle deroghe derivanti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di risparmio energetico - dalla somma dei volumi lordi dei singoli piani o livelli o porzioni di questi calcolato come prodotto delle singole superfici lorde di ciascun piano moltiplicate per le rispettive altezze misurate in verticale dall'intradosso del solaio sovrastante all'intradosso del solaio sottostante, e, per i locali e gli spazi posti ai piani o livelli inferiori (sia che si presentino interrati, seminterrati o rialzati), dall'intradosso del solaio sovrastante alla quota di pavimento sottostante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rp – rapporto di impermeabilizzazione: esprime in % il rapporto tra la superficie permeabile, calcolata come indicato al punto precedente, e la parte di lotto edificabile comunque non occupata dalle costruzioni; ai fini del calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, viene calcolata al 50% la superficie del terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate; tale rapporto si applica anche per le zone pavimentate con pavimentazioni permeabili analoghe a quelle realizzate con elementi autobloccanti.

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

Art.9 Modelli di intervento edilizio

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

Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili

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

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

Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni

11.1 Disposizioni generali

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

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

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

3. Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze tettoie aperte su almeno tre lati di altezza, misurata in gronda, inferiore a m 2,50.

11.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

11.2.1 Edificazione a confine

1. E' ammesso realizzare la costruzione a confine:
 - nelle zone caratterizzate da costruzioni a cortina continua, ove è già presente la edificazione a confine;
 - ove previsto da strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

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

11.2.2 Frontespizi nudi

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

11.2.3 Fabbricati non a confine

1. Per i fabbricati non posti sul confine, il distacco minimo assoluto dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00 e comunque, in caso di edifici di altezza superiore a m 10,00, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine.
2. La presente disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà pubbliche e private prospicienti:
 - a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità (max 10 mq di superficie coperta e max m 2,00 di altezza) a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...);
 - b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
 - c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...) di uso pubblico;
 - d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza e del codice civile, anche in aderenza ai confini, salvo i casi di strade o spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo; in questo caso lo scavo dovrà avere una larghezza minima di 1,50 ml ovvero pari alla profondità dello scavo se maggiore di 1,50 ml;
 - e) alle tettoie aperte almeno su tre lati, aventi altezza in gronda inferiore a m 2,50; la distanza minima dal confine stradale non può essere comunque inferiore a m 3,00.
3. Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione, previa comunicazione al Comune, di modesti elementi di arredo quali: barbecue, pergolati, gazebo, casette in legno; in particolare per le casette in legno, che ove possibile dovranno essere collocate sul versante opposto al fronte principale dell'edificio residenziale, dovranno essere rispettati i seguenti parametri: SIp non superiore a m² 9,00; H max: m 2,20; distanza minima dalle strade: m 3,00. Tali elementi non vengono computati ai fini del calcolo delle distanze fra le costruzioni di cui al successivo art. 11.3.

11.3 Distanze fra le costruzioni

1. Per parete finestrata si intende una facciata esterna dotata di bucaure trasparenti poste ad altezza tale da consentire la visione dagli ambienti interni verso l'esterno.
2. Per tutti i nuovi edifici è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza fino a m 10,00; nel caso di altezze superiori, la distanza minima tra le pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata.

3. La disposizione di cui al comma 2 si applica anche nel caso di un unico corpo di fabbrica avente una pluralità di appartamenti, il cui sviluppo planimetrico preveda il fronteggiarsi di pareti finestrate; restano peraltro escluse le pareti finestrate della stessa unità immobiliare ove deve essere rispettata una distanza non inferiore all'altezza della più alta delle pareti stesse.

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

4bis Non sono inoltre soggette a questi limiti le opere che per le loro caratteristiche strutturali sono destinate all'utilizzo nell'ambito dell'area cortilizia o area verde (barbecue, tende, strutture senza copertura, cassette prefabbricate di limitate dimensioni per ricovero attrezzi, ecc.) a condizione che non comportino modificazioni dell'area e del terreno in modo permanente e che abbiano altezza media interna inferiore o uguale a 2,5m ; la distanza minima è ridotta a m 5,00

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

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

- o centri storici;
- o fabbricati tra i quali sia interposta una strada di pubblico transito;
- o nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.

11.4 Distanze dei fabbricati dalle strade

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, salvo diverse prescrizioni relative a zone specifiche dell'abitato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade, sono le seguenti:

- m 5,00, per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50, per strade di larghezza superiore a m 7,00 ;

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

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

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

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

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

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

6. Non sono soggette alle norme sulle distanze dalle strade le cabine elettriche, telefoniche, del gas, dell'acquedotto, gli impianti per la produzione, trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e le altre costruzioni ad esse assimilabili.

Art.12 Parcheggi pertinenziali

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ad eccezione degli immobili ricadenti all'interno degli ambiti di centro storico e degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, devono essere reperiti, all'interno dell'area di competenza i parcheggi previsti dalla normativa vigente in ragione di 1 m² ogni 10 m³; ² A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio privato pertinenziale, nella misura così stabilita:

- a) nelle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti che determinano un aumento delle unità immobiliari, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore a 1 m² /10 m³ di costruzione, con un minimo di un 'autorimessa di m² 18,00, a condizione che la struttura pertinenziale sia architettonicamente e stilisticamente accorpata ed in armonia con l'intervento stesso, in modo particolare per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali del corpo principale;
- b) nelle ristrutturazioni di edifici, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi ai sensi della Legge n.122/1989

2. A servizio di tutti gli altri edifici devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio privato pertinenziale, nella misura di 1 m² / 10 m³ di costruzione

3. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medie strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze.

4. A seguito della realizzazione di autorimesse pertinenziali deve essere fornito il relativo vincolo di pertinenza, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art.13 Titolo edilizio convenzionato

1. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo corredato da impegni assunti dal soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):

- o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- o cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- o cessione di aree e/o realizzazione e/o cessione di alloggi da destinare alla edilizia sociale;
- o osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- o osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento
- o realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ecologica e/o ambientale.

2. I contenuti dell'atto di impegnativa devono in ogni caso essere completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti, pertanto gli atti, siano essi atti unilaterali d'obbligo, ovvero, convenzioni, dovranno obbligatoriamente essere registrati e trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Art.14 Interventi di compensazione ecologica preventiva

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento.

2. La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata, con riferimento anche ai disposti dell'allegato D5 del PTCP "Criteri di mitigazione e compensazione ambientale". Sono assimilati alle opere di compensazione ecologica preventiva gli interventi di

miglioramento della regimazione idraulica dei canali di bonifica, quali ad esempio vasche di laminazione da concordare con i competenti Consorzi di Bonifica.

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

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

- o altre aree private, privilegiando le zone prospicienti gli spazi d'uso pubblico, ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione e il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente);
- o aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione comunale;
- o aree demaniali poste in fregio ai canali di bonifica.

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

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

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

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

CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art.15 Finalità generali della pianificazione attuativa

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

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

3. Gli strumenti attuativi devono:

- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;

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

Art.16 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi

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

Art.17 Contenuti degli strumenti attuativi

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

4. Per ogni strumento attuativo, a seconda che interessi aree libere o già edificate, dovrà essere prodotta la documentazione minima di seguito elencata.

A) Piani attuativi in aree libere

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

B) Piani attuativi in aree edificate

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

preventiva, ove richiesti; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

5. Dovrà inoltre essere prodotta una valutazione di compatibilità paesistica, che individui, secondo quanto previsto dal PTPR:
- la definizione della sensibilità paesistica dell'ambito di riferimento;
 - l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
 - la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
 - il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto, ivi compresi gli interventi relativi alla compensazione ecologica preventiva.

Art.18 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere organizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare, l'accessibilità per i mezzi necessari in caso di emergenza; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile.
2. Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto servizi impiantistici.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
4. Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, collocati in modo da non intralciare la circolazione dei mezzi veicolari e da facilitare la pulizia dell'intorno e la raccolta degli stessi rifiuti.
5. Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale.
7. I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per le linee telefoniche ed altri impianti e alberature la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20.
8. I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona e in linea generale è vietato l'uso di materiali bituminosi o del battuto di cemento.
9. La viabilità principale interna agli ambiti sottoposti a strumento attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali.
10. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.
11. Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombinature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
12. Le reti dei servizi pubblici, comprese predisposizioni per futuri allacciamenti, devono essere progettate e realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori.

13. Nei casi in cui si verifica la vicinanza di ambiti di trasformazione a destinazioni differenti, e in particolare fra ambiti destinati a residenza e ambiti destinati a attività artigianali, produttive e commerciali, il piano attuativo deve prevedere aree di mitigazione poste a "cuscinetto" fra le varie zone urbanistiche, attrezzate con alberature di diverse tipologie (basso, medio ed alto fusto) autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Nell'eventualità, tali opere a verde varranno nel computo delle opere di compensazione ecologica preventiva previste dal precedente art.14.

14. E' altresì obbligatoria la predisposizione di reti centralizzate per il teleriscaldamento e per l'acquedotto, compresa la individuazione di apposite aree, che dovranno essere cedute al comune, per il collegamento e l'allaccio con le reti pubbliche (pozzi idrici comuni, centrali termiche comuni, ecc.).

15. Deve essere prevista la raccolta separata delle acque meteoriche, che devono essere convogliate in corpo idrico superficiale.

Art.19 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico

1. Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

2. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con preferenza per materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento.

3. In generale, e comunque per le aree scoperte destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie superiore a 300 m² dovrà essere prevista opportuna piantumazione con specie autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

Art.20 Prescrizioni per la nuova edificazione

1. L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con plastici o simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, rispettare gli elementi sedimentati nella memoria urbana, contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.

2. Lo strumento attuativo deve pertanto contenere il progetto completo e vincolante dell'assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:

- l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; di allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; di altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); di distanze (minime o massime) fra edifici; avendo cura di localizzare gli edifici in funzione del contesto esistente; di norma rispetto ai lotti contigui all'ambito oggetto del piano attuativo, non è ammissibile prevedere edifici che si differenzino per oltre un piano fuori terra; non è altresì ammesso il recupero dei sottotetti così come disciplinato dall'attuale normativa regionale in materia (l.r. 12/2005 titolo IV Capo I)
- le tipologie edilizie di riferimento;
- le destinazioni d'uso almeno per il piano terreno;
- ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.

3. Lo strumento attuativo deve definire le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:

- le aree da considerare permeabili e le aree da considerare impermeabili, e le eventuali opere/interventi di compensazione ecologica preventiva
- la localizzazione di dette aree in relazione alla edificazione;
- la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);

-
- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare “filtranti”;
 - gli accessi sulla strada pubblica con evidenziazione di eventuali percorsi ricadenti su strade o fondi privati, precisando:
 - se si è in possesso dei requisiti di legge per poter transitare su strade private o fondi privati o se si è in possesso delle necessarie autorizzazioni ovvero convenzioni con i relativi proprietari;
 - quali sono i servizi esistenti sulle strade private o sui fondi privati interessati;
 - quali opere innovative o di adeguamento si rendono necessarie al fine di soddisfare i fabbisogni della nuova edificazione.
4. Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:
- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
 - adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici nella progettazione degli impianti tecnologici e degli edifici e delle risorse non rinnovabili; parcheggi filtranti alberati);
 - adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche “residenze speciali”);
 - prevedere le opere di compensazione ecologica preventiva in grado di controbilanciare il consumo di suolo derivante dall'attuazione del piano attuativo.
5. Sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti di cui sopra.

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

1. In ogni strumento attuativo, ad eccezione dei piani per i quali la dotazione teorica di standard sia inferiore ai 500 m² (nel qual caso è ammessa la monetizzazione totale), devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.
2. La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.
3. Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati. Le destinazioni pubbliche vere e proprie devono essere integrate – ove possibile - con destinazioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e ricchi di relazioni.
4. La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.
5. Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde:
 - recuperando “segni” e sistemazioni derivanti dall'assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi;
 - costruendo un “sistema del verde” interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di “corridoi verdi”;

-
- evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
 - integrando gli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le destinazioni commerciali.

Art.22 Procedure di approvazione dei piani attuativi

1. Gli strumenti attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Ai sensi dell'art 14.4 bis della legge regionale vigente, i piani attuativi e loro varianti conformi al PGT sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale per gli ambiti:
 - a) destinati alla realizzazione di opere o attrezzature di interesse pubblico
 - b) di dimensione contenuta (max 5.000 mq di superficie territoriale e/o 5.000 mc di edificazione)
3. La procedura prevista all'art.14.5. della legge regionale vigente, relativa ai piani attuativi in variante al PGT, viene normalmente applicata ove le varianti proposte non risultino sostanziali e quindi (in termini esemplificativi e non esaustivi) ove la variante stessa:
 - a) non richieda nuovi ambiti di trasformazione
 - b) preveda ampliamenti inferiori al 10% della nuova offerta insediativa complessiva del PGT, o inferiori al 30% della capacità insediativa prevista per il singolo ambito oggetto della variante
 - c) non comporti modifiche sostanziali delle destinazioni funzionali ammesse, intendendosi per sostanziale la introduzione di nuove funzioni non previste o l'incremento/riduzione superiore al 30% delle funzioni ammesse
 - d) riduca in misura non superiore al 30% la quantità di standard non monetizzabili già prefissata per il piano attuativo
 - e) non escluda gli interventi di mitigazione/compensazione ambientale e/o gli altri "standard di qualità" eventualmente previsti per il piano attuativo.
4. Ove al contrario le varianti proposte rivestano importanza sostanziale l'Amministrazione Comunale procede per via ordinaria, attivando la procedura di variante agli atti di PGT e dandone motivata notizia all'operatore

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

Art.23 Prevalenza delle disposizioni legislative

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

Art.24 Difformità tra gli atti del PGT

1. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
2. In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute negli elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, anche nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, prevalgono:
 - a) le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relativamente all'indicazione della destinazione d'uso delle aree, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;

-
- b) le previsioni del Piano delle Regole riportate negli elaborati a scala di maggior dettaglio, con riferimento all'esatta perimetrazione delle aree, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art.25 Possibilità di deroga

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. In particolare, in base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/2005 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla osta regionale.
2. La deroga può essere altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. n.6/89.

Art.26 Rinvio ad altre disposizioni

1. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
2. Le eventuali prescrizioni individuate come vincolanti a seguito dei processi di VAS e di VIC sono integranti e prevalenti rispetto alle presenti norme.

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

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

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

1. Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:
 - o le grandi infrastrutture di cui al PTR
 - o le tutele paesaggistiche di cui al PTPR
 - o gli ambiti agricoli strategici indicati dal PTCP, nonché le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovralocale contenute nel PTCP stesso.
2. Reciprocamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.15.2 lett. g della L.R.12/2005, il Documento di Piano individua come elementi di "portata sovracomunale":
 - o i progetti di nuove infrastrutture viabilistiche e le relative fasce di rispetto
 - o i Parchi di interesse sovralocale
 - o le ZPS
 - o gli eventuali ambiti produttivi di livello sovracomunale.

TITOLO II – NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art.1 Obiettivi del Documento di Piano

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

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

Art.2 Contenuti del Documento di Piano

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

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

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

CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art.3 Previsioni generali di nuovo insediamento

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

n.	Ubicazione	Origine	Tipo di piano	Denominazione	Superficie complessiva mq	Indice Territ- mc/mq	Volume edificabile mc	Abitanti insediabili (150 mc/ab)	Standard previsti (26,5 mq/ab)
1	Via Schiappa	PRG	PL residenziale	C.R.1	63.674	1	63.674	424	11.236
2	Via Simeona	PRG	PL residenziale	C.R.2	40.790	1	40.790	272	7.208
3	Via Ferri	PRG	PL residenziale	C.R.3	9.536	1	9.536	64	1.696
4	Portiolo	PRG	PL residenziale	C.R.4	10.230	1	10.230	68	1.802
					124.230		129.946	828	21.942

					Utilizzaz. terr. mq/mq	Superficie edificabile	Standard 20% SIp.	
5 ¹	Statale Romana	PRG	PL produttivo	C.P.5	60.620	0,75	54.560	10.912
		PGT						
6 ²	Oppioli	PRG	PL Stoccaggio inerti	C.P.6	78.260	0,40	31.304	6.261
					138.880		85.864	27.861
					268.826			49.803

¹Il comparto C.P.5 è una previsione insediativa pregressa, in quanto trasla la superficie del PL "Villa Garibaldi-linea Ferroviaria" previsto nel PRG , a nord del centro abitato, in continuità del Polo Produttivo esistente, lungo la Strada Romana

² Il comparto C.P.6 per Stoccaggio inerti prevede una ulteriore superficie di 60.860 mq ,attualmente già utilizzata, destinata ad Area di Compensazione ecologica preventiva

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

Art.4 Standard di qualità aggiuntiva

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

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

- conferimento di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica
- realizzazione di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto);
- attrezzature sportive;
- aree verdi e di salvaguardia di livello sovralocale;
- infrastrutture e reti di connessione di mobilità lenta (percorsi protetti, piste ciclabili);

- riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti;
 - piantumazioni;
 - opere di sistemazione idraulica quali vasche di laminazione.
4. Gli standard di qualità aggiuntiva sono esattamente determinati in sede di convenzione, in relazione alle esigenze di livello specifico o generale insorgenti o previste al momento della predisposizione del piano.
5. Per una applicazione equa ed omogenea degli standard di qualità aggiuntiva è possibile fare riferimento alla quantificazione degli stessi utilizzando come parametro di riferimento il valore di monetizzazione delle aree standard stimato in coerenza con la normativa vigente all'atto della presentazione del piano o del permesso di costruire.

CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione “Via Schiappa”

5.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato lungo la strada provinciale per Quingentole, a sud-est del centro abitato di San Benedetto, e si estende verso l'abitato di Villa Garibaldi, in località Loghino Eridano e Loghino Cà Vecchia; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie territoriale compresa nel piano | 63.674 mq |
| b) | Edificabilità: | |
| | ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| | ➤ Volume edificabile massimo | 63.274 mc |
| | ➤ Densità fondiaria realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| | ➤ Altezza massima degli edifici | m =10,00- 3 piani abitabili |
| | ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| c) | Ab/teorici (150 mc/ab) | 424 ab |
| d) | Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine in linea o isolate |
| e) | Destinazione principale | residenziale, terziaria direzionale e commerciale (EV) |
| f) | Destinazioni non ammesse | produttiva, agricola |

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare allo strumento attuativo al momento della convenzione.

5.3 Indirizzi del piano urbanistico

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

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve rispettare le indicazioni dello studio preliminare approvato con delibera di Consiglio comunale n.97 del 29/11/2004.

Deve essere altresì previsto un organico raccordo dello schema di viabilità del nuovo piano attuativo con la strada provinciale per Quingentole, in modo da garantire una migliore accessibilità verso la strada provinciale per Quistello.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

L'edificazione dovrà garantire allineamenti prestabiliti dei fronti edificati lungo strada, integrando nel nuovo assetto anche la edificazione esistente che si intende mantenere.

5.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto e predisposto e approvato unitariamente; esso dovrà attenersi alle indicazioni dello studio preliminare urbanistico già a suo

tempo predisposto e potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

5.5 Modalità di perequazione di comparto

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

5.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

5.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 11.236 mq, pari a 26,5 mq per abitante insediabile da cedere integralmente e destinare a funzioni specifiche, sulla base delle esigenze derivanti dal Piano dei Servizi, in sede di predisposizione del piano attuativo.

Le aree standard dovranno essere accorpate e localizzate in luogo centrale, preferibilmente in fregio alla strada provinciale per Quingentole, e comunque in modo da risultare facilmente accessibili e fruibili anche dall'abitato esistente.

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

5.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del raccordo viabilistico con la strada provinciale per Quistello.

In alternativa a tale raccordo dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- nuova fognatura su strada Villa Garibaldi per la parte prospiciente il comparto, convogliando la stessa all'interno di quella in progetto per il comparto;
- collettamento della nuova fognatura nere del comparto nel tratto terminale del condotto principale fognario diretto al depuratore (a valle del tratto interrato dell'ex canale Zanolo);
- realizzazione di una fognatura bianca del comparto con scarico diretto nel canale Zara Polirone attraverso strada Maffei o percorso alternativo (aree private o via Ferri).;
- riqualificazione con opportune sedi ciclo-pedonali di strada Schiappa e strada Villa Garibaldi nel tratto prospiciente il comparto da edificare.

Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione “Via Simeona 3”

6.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto nel PRG, è localizzato nella parte nord-est del capoluogo a diretto contatto con il tessuto urbano consolidato, nei pressi della piazzola ecologica; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

6.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|---|------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 40.790 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 40.790 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |

-
- | | |
|---------------------------------|--|
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 10,00 – 3 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 272 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, binate e a schiera, palazzine in linea o isolate |
| e) Destinazione principale | residenziale, terziaria direzionale e commerciale (EV) |
| f) Destinazioni non ammesse | produttiva, agricola |

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare allo strumento attuativo al momento della convenzione.

6.3 Indirizzi del piano urbanistico

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

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, evitando soluzioni a fondo cieco.

Il piano attuativo dovrà contenere prescrizioni planivolumetriche vincolanti, almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei nuovi fabbricati verso le strade e le relative altezze in gronda.

6.4 Modalità di attuazione

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

6.5 Modalità di perequazione di comparto

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

6.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Realizzazione di una quinta alberata di almeno 10 m, con filari di essenze autoctone di alto fusto e arbusti, lungo il perimetro est del comparto, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione verso la campagna per separarla dal paesaggio agrario circostante e mitigare gli interventi edilizi anche rispetto al canale che scorre sul margine orientale del comparto, al fine di garantire la biodiversità delle zone verdi.

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

Dovranno altresì essere conservate e integrate le dotazioni ambientali esistenti costituite dal sistema ambientale canale/ filari/ macchie verdi.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

6.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 7.206 mq, da cedere integralmente, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi.

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

6.8 Standard di qualità aggiuntiva

Dovrà essere previsto un sistema di collettamento separato per le acque reflue nere e bianche:

- la fognatura nera dovrà essere collegata direttamente al collettore principale diretto al depuratore.

-
- la fognatura bianca dovrà essere recapitata direttamente nel canale Zanolo.

Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione “Via Ferri”

7.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto nel PRG, è localizzato nella parte sud-est del capoluogo a completamento del tessuto urbano consolidato, tra Via Ferri e la Provinciale per Quingentole; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

7.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|---|---|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 9.536 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 9.536 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 10,00 - 3 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 64 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, binate e a schiera – palazzine in linea o isolate |
| e) Destinazione principale | Residenziale |
| f) Destinazioni non ammesse | Produttiva, agricola |

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare allo strumento attuativo al momento della convenzione.

7.3 Indirizzi del piano urbanistico

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare le connessioni con le strade già realizzate nelle zone edificate all'intorno; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

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

7.4 Modalità di attuazione

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

7.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

7.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

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

In ogni lotto non meno del 70 % dell'area non costruita deve essere adibita a verde privato.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

7.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.685 mq da cedere integralmente, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi

Gli interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, nelle aree appositamente individuate dal PGT.

7.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione di una fognatura bianca del comparto e del tratto di via Ferri prospiciente lo stesso, con scarico diretto nel canale Zanolò.

Interramento della linea elettrica aerea tra la strada Maffei e la cabina elettrica situata a margine del comparto.

Realizzazione di un percorso ciclopedonale a raso in fregio a via Ferri prospiciente il comparto.

Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione “Portiolo”

8.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è localizzato nella frazione di Portiolo a ovest dell’abitato esistente, non lontano del tratto autostradale Mantova Modena; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 10.230 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 10.230 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 8,00 - 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 68 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale | Residenziale |
| f) Destinazioni non ammesse | Produttiva, commerciale, agricola |

8.3 Indirizzi del piano urbanistico

Lo schema di viabilità dell’intero comparto deve garantire l’integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare le connessioni con la strada posta a ovest della cortina edilizia di separazione; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

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

8.4 Modalità di attuazione

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

8.5 Modalità di perequazione di comparto

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

8.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Sui lati est e sud del comparto, a contatto diretto con la campagna, dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni del nuovo ambito nei confronti del territorio agricolo circostante.

Il piano attuativo dovrà recepire in toto le indicazioni di salvaguardia, mitigazione, compensazione derivanti dalla V.I.C. relativa alla vicina zona protetta (ZPS).

Dovrà inoltre rispettare quanto previsto dall'art.20.8.b del Piano Paesaggistico Regionale, compreso nel PTR.

8.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.802 mq, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi, monetizzabili per il restante 50%.

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

CAPO III – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art.9 C.P.5 – Ambito di trasformazione “Statale Romana”

9.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è definito di interesse sovralocale, secondo le indicazioni di massima del PTCP; esso è localizzato nella parte nord del territorio comunale, fra la strada Statale n.413 (Romana) e la variante prevista per la stessa, a prosecuzione e completamento dell'ambito del territorio già interessato dallo sviluppo degli insediamenti produttivi di San Benedetto; esso rientra nella quota condizionata stabilita dal PTCP vigente e risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 3, con consistenti limitazioni.

9.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 60.620 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq |
| ➤ Edificabilità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) | 0,90 mq/mq |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima | 54.560 mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 12,00, due piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 60 % della Sf |
| c) Destinazione principale | industriale e artigianale |
| d) Destinazioni non ammesse | residenziale, agricola |

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

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento; tale destinazione deve peraltro risultare accessoria rispetto alla destinazione prevalente dell'insediamento produttivo.

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

9.3 Indirizzi del piano urbanistico

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

L'assetto viabilistico dovrà garantire il razionale collegamento e completamento della viabilità esistente interna al P.I.P., e prevedere adeguati raccordi con la strada statale n.413 da un lato, e con la variante alla stessa dall'altro, nonché con l'attracco fluviale presente sul Po.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

L'accessibilità al suddetto comparto dovrà essere garantita esclusivamente prolungando la viabilità esistente a servizio dell'adiacente area produttiva che origina dalla ex SS 413 mediante incrocio canalizzato, evitando la formazione di nuovi innesti; qualora il numero di veicoli impegnati in svolta a sinistra dalla principale o dalla secondaria dovesse essere superiore a 400 veic./giorno il proponente del P.L. dovrà adeguare l'incrocio canalizzato con una nuova intersezione a rotatoria; tale verifica è demandata alla fase autorizzativa del piano attuativo.

In ogni caso non saranno ammessi accessi diretti ai singoli lotti dalla SS Romana e dalla prevista variante.

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

9.4 Modalità di attuazione

Il nuovo ambito, in quanto di interesse sovralocale, è soggetto ad Accordo di Programma da stipulare con la Provincia di Mantova e i Comuni contermini.

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

9.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Il piano attuativo dovrà rispettare le norme previste per la zona dallo studio della componente geologica idrogeologica e sismica; dovranno inoltre essere rispettate le norme di legge nei confronti dell'elettrodotto esistente individuando le fasce di rispetto in base ai dati forniti dall'Ente gestore.

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

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

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

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

9.6 Standard ed interventi di compensazione

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

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

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;

-
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;
 - c) il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;
 - d) dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

9.7 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del nuovo tronco della strada di variante sul lato est del comparto, ivi compresi i raccordi con la viabilità esistente a ovest (P.I.P.) e sud (Bardelle).

Art.10 C.P.6 - Ambito di trasformazione "Oppioli"

10.1 Localizzazione e descrizione

Ambito già previsto dal PRG previgente finalizzato al trasferimento dell'attività di deposito, commercializzazione e trasporto inerti già presente in area golenale; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 3, con consistenti limitazioni.

10.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 78.260 mq
- b) Edificabilità:
 - Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) 0,40 mq/mq
 - Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) 0,50 mq/mq
 - Superficie lorda edificabile massima 31.304 mq
 - Altezza massima degli edifici m 11,00 - 2 piani fuori terra
 - Rapporto massimo di copertura 70 %
- c) Tipologie edilizie Capannoni industriali
- d) Destinazione principale Stoccaggio inerti
- e) Destinazioni non ammesse Residenziale, agricola

Non si prevedono limiti di altezza per i macchinari destinati alla movimentazione degli inerti.

10.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto comprende anche l'area golenale attualmente utilizzata per le attività di cui al 10.1; l'attività che viene svolta in questa area è da considerarsi ad esaurimento e la superficie di pertinenza non può essere utilizzata per il computo della capacità edificatoria.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

L'accessibilità al futuro comparto di stoccaggio di inerti dovrà essere assicurata tramite la programmata bretella stradale di collegamento tra la ex SS 413 e la banchina fluviale, opera candidata dal Comune nell'ambito del FESR 2007-2013 della Regione Lombardia - Asse 3 Programma Operativo "Potenziamento delle reti stradali secondarie, mediante il miglioramento del collegamento con le reti di trasporto primarie (TEN-T)"; in fase transitoria, ovvero in attesa della realizzazione del suddetto intervento, l'accesso potrà essere consentito utilizzando l'attuale intersezione posta sulla rampa del Ponte sul fiume Po sulla ex SS 413, purché sia valutato preventivamente in fase di attuazione del comparto, con apposito studio, l'impatto viabilistico sul sistema stradale in oggetto.

10.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente, ivi compresa l'area golenale.

10.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

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

Il piano attuativo dovrà inoltre rispettare quanto previsto dall'art.20.8.b del Piano Paesaggistico Regionale, compreso nel PTR; Il piano stesso deve essere assoggettato a procedura preventiva di Valutazione di Incidenza.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

10.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 20% della Slp monetizzabili integralmente.

L'area golenale (60.860mq), a seguito del trasferimento dell'attività, dovrà essere destinata ad interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14.

10.7 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del nuovo tronco della strada di variante sul lato est del comparto, ivi compresi i raccordi con la strada arginale e il tratto di strada di competenza del comparto C.P.5

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

Art.11 Validità del Documento di Piano

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

Art.12 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano

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

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

TITOLO III – NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.1 Valore normativo del piano dei servizi

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

2. Il Piano dei Servizi:

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

Art.2 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi

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

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

CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

Art.3 Dotazioni minime di aree per servizi

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

a) per gli ambiti prevalentemente residenziali:

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

b) per gli ambiti prevalentemente terziario –commerciali: 1,00 m^2 per ogni m^2 di SIp;

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

Art.4 Conferimento delle aree per servizi

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

Art.5 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali

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

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

Art.6 Parametri e indici di edificabilità

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

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

- istruzione di primo e secondo ciclo - istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido e destinazioni assimilabili:
 - densità edilizia massima: 2,00 m³/m²
 - altezza massima: 10,50 m
 - rapporto di copertura massimo: 35%
 - distanze dalle strade e dai confini: 10,00 m
- attrezzature di interesse comune - servizi civici amministrativi, servizi culturali, sociali e ricreativi, biblioteche, sedi associative e circoli vari, centri culturali ed espositivi, servizi assistenziali, servizi religiosi, presidi sanitari, attrezzature ricettive per l'ospitalità e destinazioni assimilabili:
 - densità edilizia massima: 2,00 m³/m²
 - altezza massima: 10,50 m.
 - rapporto di copertura massimo: 35%
- verde e attrezzature per lo sport - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari, destinazioni assimilabili:
 - per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
 - altezza massima: 4,50 m
 - densità edilizia massima 0,10 m³/m², e comunque non superiore a 150 m²
 - per le attrezzature sportive:
 - altezza massima: 12,50 m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto
 - densità edilizia massima: 1,50 m³/m².

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

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

- istruzione superiore e universitaria: istituti scolastici superiori pubblici o privati parificati e sedi universitarie, servizi assimilabili.
 - densità edilizia: 2,00 m³/m²
 - altezza massima: 12,50 m
- attrezzature sanitarie e ospedaliere: istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi sociosanitarie, presidi sanitari e servizi assimilabili, attrezzature ricettive per l'ospitalità (come motel e strutture per pernottamento e soggiorno).
 - densità edilizia: 2,00 m³/m²
 - altezza massima: 12,50 m.
- parchi urbani e territoriali: in tali ambiti è ammessa la costruzione di attrezzature per servizi di livello sovracomunale, individuando le relative aree di pertinenza nella misura massima del 10% dell'estensione territoriale; sono altresì consentite le costruzioni necessarie per la manutenzione, la gestione degli ambiti a verde e per le necessità minime dell'utenza;
- servizi speciali di interesse generale e territoriale: servizi tecnologici ed assimilabili: in considerazione delle specifiche esigenze tecnico-funzionali dei singoli interventi e/o

degli impianti, la edificazione non deve rispettare parametri edificatori ad eccezione delle norme generali sulle distanze.

Art.7 Prescrizioni per le aree scoperte

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

- a) le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 m² di superficie fondiaria;
- b) devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto;
- c) tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti realizzati con tecnologie a basso consumo energetico o derivanti da fonti rinnovabili;
- d) sulle aree scoperte è sempre consentita l'installazione di servizi tecnologici.

Art.8 Possibilità di deroga

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

CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.9 Finalità dei progetti speciali

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

Art.10 Area per centrale a biomasse

1. Il Piano dei Servizi individua all'interno del P.I.P un'apposita area da destinare alla realizzazione di un impianto a biomasse per la produzione di energia, tale impianto dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa vigente.
2. Il progetto per la realizzazione di tale impianto, considerando la vicinanza della ZPS lungo il Po, deve essere sottoposto a Valutazione di Incidenza.

Art.11 Rete delle piste ciclabili

1. Il Piano dei Servizi individua la rete delle piste ciclabili esistenti e previste, recependo le indicazioni del PTCP e della programmazione comunale e dei progetti di piani attuativi.
2. La rete delle piste ciclabili ai sensi della L.R. 65/1989 è costituita:

-
- o da corsie protette nelle strade che costituiscono la viabilità comunale principale (strade di nuova formazione o riqualificate);
 - o da piste autonome contigue a strade esistenti, a spazi pubblici e di uso pubblico
 - o da percorsi almeno segnalati in strade esistenti che non consentano piste autonome e in strade di nuova formazione ma interne a singole lottizzazioni.
3. Per la realizzazione di nuovi percorsi dovrà essere data priorità alla utilizzazione dei tratti di strade comunali e vicinali già esistenti, con particolare riferimento alla viabilità di matrice storica di cui al PTCP, al fine di garantirne i migliori collegamenti reciproci.

Art.12 Aree soggette a Piani di Recupero

12.1 Definizione

1. In questi ambiti rientrano le aree destinate a standard esistente e/o di progetto comprese all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ove possono essere presenti,
- a) complessi di ex edifici residenziali e/o produttivi dismessi che versano in condizioni di degrado tali da rendere inattuabili operazioni di recupero e conservazione
 - b) complessi sportivi da riqualificare, opere di urbanizzazione e/o spazi aperti degradati, inadeguati o non più funzionali,
2. La predisposizione e realizzazione di nuovi Piani di Recupero in altri ambiti territoriali è comunque ammessa, in applicazione delle norme generali di cui al presente articolo.

12.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate a:
- a) promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica con particolare attenzione all'incentivazione della fruizione dei servizi pubblici messi a disposizione;
 - b) recuperare dotazioni di urbanizzazione e di spazi d'uso pubblico;
 - c) razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare, e/o a dotare l'ambito di migliori condizioni di accessibilità e/o parcheggi
 - d) riqualificare l'ambito e il contesto a cui si riferisce dal punto di vista ambientale naturalistica e paesaggistica
2. I piani di recupero devono inoltre essere caratterizzati da almeno due dei seguenti elementi:
- ✓ previsione di una pluralità di destinazioni, comprese funzioni d'interesse pubblico,
 - ✓ compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate;
 - ✓ rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
 - ✓ riassetto tipologico e planivolumetrico dell'edificato esistente.

12.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello sovralocale, nonché le destinazioni residenziali (R) terziario- commerciali fino alle medie strutture di vendita (MV), ricettive/direzionali (Td).
2. Non sono ammesse destinazioni (P) produttive e (A) agricole e in generale le destinazioni che possono produrre effetti negativi sulle condizioni acustiche, sulla qualità dell'aria, sul traffico e la mobilità.

12.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Nelle Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard soggette a piano di recupero, gli interventi sono riservati in via prioritaria all'Amministrazione Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amministrazione Comunale)
- Su tali aree possono essere consentiti:
- a) interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie nella misura necessaria a garantire:
 - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

b) installazioni e/o attività private, purché coerenti con la tipologia di “Area pubblica di interesse generale destinata a standard” interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune su di essa presenti.

2. Il Piano di Recupero è uno strumento di pianificazione attuativa che deve essere predisposti secondo quanto indicato al precedente TITOLO I, CAPO III “Norme sulla pianificazione attuativa”

3. Nei piani attuativi devono essere rispettati i seguenti parametri:

If max: 2,00 m³/m²

Rc: 50%

H max: m 12,00 pari a tre piani purché tale altezza sia inserita correttamente nel contesto edificato. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.

Rp: 50%

4. In caso di demolizione e ricostruzione è possibile ricostruire i volumi edificati esistenti anche nel caso in cui gli stessi risultino maggiori dell'indice di 2,00 m³/m².

Art. 13 Aree e immobili subordinati all'espropriazione

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

CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Art. 14 Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale predispone e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche a scorrere che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in tutto o in parte ai privati tramite convenzione e asservimento d'uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.

2. Nel predetto programma devono trovar posto, fra l'altro, le previsioni relative alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento ai percorsi di collegamento tra i diversi centri abitati.

3. Nel programma stesso vengono individuate le destinazioni specifiche per le varie aree, con riferimento alle funzioni elencate nel precedente art.2.

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

Art.-15 Validità ed effetti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2. Il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza biennale ed aggiornato con riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

Art. 16 Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi

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

TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.1 Oggetto del Piano delle Regole

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

Art.2 Obiettivi del Piano delle Regole

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

Art.3 Validità ed efficacia

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

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.4 Definizione

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

Art.5 Nuclei di antica formazione (centro storico)

5.1 Definizione

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

5.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

5.3 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

5.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

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

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

5.5 Nuova edificazione

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

Art.6 Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale

6.1 Definizione

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

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

6.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

6.3 Destinazioni d’uso

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

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

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

6.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

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

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

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

6.5 Nuova edificazione

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

Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

7.1 Definizione

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

7.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

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

7.3 Destinazioni d'uso

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

7.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

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

venga mantenuta la tipologia esistente;

l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani;

l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2,00 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%

il rapporto di copertura Rc non superi il 50%.

2. La nuova edificazione o la ricostruzione potranno raggiungere i 3 piani con un'altezza massima di m 10,00, purché venga dimostrato il corretto inserimento delle stesse nel contesto edificato esistente. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.
3. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
4. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

8.1 Definizione

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

8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:
 - al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
 - alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

8.3 Destinazioni d'uso

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

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:
 - venga mantenuta la tipologia esistente;
 - l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani;
 - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
 - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%
 - il rapporto di copertura Rc non superi il 50%.
2. La nuova edificazione o la ricostruzione potranno raggiungere i 3 piani con un'altezza massima di m 10,00, purché venga dimostrato il corretto inserimento delle stesse nel contesto edificato esistente. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.
3. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
4. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Art.9 Ambiti prevalentemente produttivi

9.1 Definizione

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

9.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

9.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).
2. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 95 m² di Su per ogni complesso aziendale; sono anche ammesse destinazioni "Tc", per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita purché tali attività vengano dotate di idonei parcheggi
3. Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali.
4. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.
6. Nelle aree più prossime agli ambiti prevalentemente residenziali è vietata la localizzazione di nuove attività produttive che possano creare disturbo alla popolazione residente (anche in termini di emissioni in atmosfera odorose, acustiche, ecc....).

9.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.
2. Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):
 - Uf max: 1,00 m²/m²
 - Rc max: 60%
 - H massima: m 10,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche.le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.
3. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.

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

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

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

7. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Art.10 Ambiti prevalentemente terziari

10.1 Definizione

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

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

10.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

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

10.3 Destinazioni d'uso

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

2. L'inserimento di medie superfici di vendita (MSV) alimentari e non alimentari è consentito nel rispetto delle normative di settore e in tutti gli ambiti del PGT là dove non espressamente vietato ; esso è comunque subordinato all'approvazione di apposita pianificazione attuativa in cui deve essere dimostrata, tramite apposito studio, la congruità delle infrastrutture viabili e dei parcheggi esistenti a servizio della nuova struttura. Nell'ambito del piano attuativo devono essere previste e realizzate prima dell'apertura della struttura opere di mitigazione ambientale sotto il profilo acustico e paesaggistico.

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

4. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare) nella misura massima di 150 m² di Slp.

5. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente

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

10.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

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

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

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

4. Gli interventi ammessi per la nuova edificazione o la ricostruzione devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 0,70 m²/ m²;

Rc max: 60 %

H max: m. 10,50 pari a 3 piani fuori terra purché tale altezza sia inserita correttamente nel contesto edificato. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.

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

5. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

CAPO III – AMBITI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE PREVENTIVA

Art.11 Ambiti compresi in piani attuativi operanti

11.1 Definizione

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

11.2 Prescrizioni per le trasformazioni

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

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

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

- gli indici e i parametri previsti per gli ambiti residenziali a bassa densità di cui al precedente art.8;
- gli indici e i parametri previsti per gli ambiti produttivi di cui al precedente art.10;
- gli indici e i parametri previsti per gli ambiti terziari di cui al precedente art.11

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

Art.12 Ambiti soggetti a Piani di Recupero

12.1 Definizione

1. In questi ambiti rientrano le aree comprese all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ove risultano presenti, anche non contemporaneamente:

- c) insediamenti produttivi estranei alla destinazione prevalentemente residenziale;
- d) insediamenti con destinazioni non compatibili con quella prevalentemente residenziale;
- e) edifici che versano in condizioni di degrado tali da rendere inattuabili operazioni di recupero e conservazione
- f) opere di urbanizzazione e/o sistemazioni di spazi aperti degradate, inadeguate o non funzionali

2. In sede di formazione del PGT sono stati individuati alcuni ambiti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero, secondo le indicazioni di seguito riportate. La predisposizione e realizzazione di nuovi Piani di Recupero in altri ambiti territoriali è comunque ammessa, in applicazione delle norme generali di cui al presente articolo.

12.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate a:

- e) promuovere una migliore utilizzazione del suolo;
- f) promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica con particolare attenzione agli allineamenti, altezze e tipologie edilizie;
- g) recuperare dotazioni di urbanizzazione e di spazi d'uso pubblico
- h) razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare, e/o a dotare l'ambito di migliori condizioni di accessibilità e/o parcheggi

2. I piani di recupero devono inoltre essere caratterizzati da almeno due dei seguenti elementi:

- ✓ previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- ✓ presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ✓ rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
- ✓ riassetto tipologico e planivolumetrico dell'edificato esistente.

12.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario- commerciali per esercizi di vicinato (EV), ricettive/direzionali (Td)

2. Non sono ammesse destinazioni (P) produttive e (A) agricole e in generale le destinazioni che possono produrre effetti negativi sulle condizioni acustiche, sulla qualità dell'aria, sul traffico e la mobilità.

12.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Sugli edifici con destinazione conforme a quanto indicato al precedente punto 12.3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume esistente.

2. Le destinazioni non ammesse eventualmente presenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc), purché non vengano mutate le destinazioni d'uso e non venga modificata la ragione

sociale, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

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

4. Nei piani attuativi devono essere rispettati i seguenti parametri:

If max: 2,00 m³/m²

Rc: 50%

H max: m 10,00 pari a tre piani purché tale altezza sia inserita correttamente nel contesto edificato. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.

Rp: 50%

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

5. In caso di demolizione e ricostruzione è possibile ricostruire i volumi edificati esistenti anche nel caso in cui gli stessi risultino maggiori dell'indice di 2,00 m³/m²

Art.13 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

13.1 Definizione

Rientrano in tali ambiti le aree con destinazione prevalentemente residenziale, in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata.

Il rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 28-bis del Dpr 380/2001, è preceduto dalla stipula di una convenzione che deve essere Deliberata dal Consiglio Comunale.

13.2 Area soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato N. 1

LOCALIZZAZIONE: Strada Schiappa (SP 41)

Per la predisposizione della progettazione e della convenzione devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|--|
| g) Superficie territoriale compresa nel piano | 5354 mq |
| h) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 8031 mc |
| ➤ Densità fondiaria realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m =10,00- 3 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40 % |
| i) Ab/teorici (150 mc/ab) | 54 ab |
| j) Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine in linea o isolate |
| k) Destinazione principale | residenziale, terziaria direzionale e commerciale (EV) |
| l) Destinazioni non ammesse | produttiva, agricola. |

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare alla convenzione.

Urbanizzazione primaria:

A totale carico le opere primarie previste.

Deve essere previsto un organico raccordo dello schema di viabilità con la strada Schiappa provinciale n. 41 per Quingentole.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia

Nella progettazione della viabilità deve essere considerato il vicino comparto residenziale destinato a Piano di Recupero.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

Dovrà essere previsto un sistema di collettamento separato per le acque reflue nere e bianche.

Conferimento aree per servizi:

Standard dovuti: 1431 mq, pari a 26,5 mq per abitante insediabile.

133 Area soggetta a permesso di costruire convenzionato N. 2

LOCALIZZAZIONE: Via Gabriele D'Annunzio

Per la predisposizione della progettazione e della convenzione devono essere applicati i seguenti parametri:

m) Superficie territoriale compresa nel piano	2100 mq
n) Edificabilità:	
➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto)	1,50 mc/mq
➤ Volume edificabile massimo	3.150 mc
➤ Densità fondiaria realizzabile sui singoli lotti (If)	1,50 mc/mq
➤ Altezza massima degli edifici	m =8- 2 piani abitabili
➤ Rapporto massimo di copertura	40 %
o) Ab/teorici (150 mc/ab)	21 ab
p) Tipologie edilizie	case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine isolate
q) Destinazione principale	residenziale
r) Destinazioni non ammesse	produttiva, agricola.

Urbanizzazione primaria:

A totale carico le opere primarie previste.

La strada di accesso al lotto dovrà proseguire la strada esistente di Via D'annunzio

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

Dovrà essere previsto un sistema di collettamento separato per le acque reflue nere e bianche.

Conferimento aree per servizi:

Standard dovuti: 556.5mq, pari a 26,5 mq per abitante insediabile.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico a servizio e in adiacenza alla vicina RSA

CAPO IV – ZONE AGRICOLE

Art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

14.1 Definizione

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

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

3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nelle tavole DP01 e DP02, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

14.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

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

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

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

14.3 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

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

-
7. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
- a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, nella misura di 0,50 m²/ m² della superficie destinata al nuovo impianto;
 - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

14.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

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

14.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante

14.5.1 Definizione

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola e utilizzati per le destinazioni elencate al precedente punto 13.3
2. Per considerare in particolare funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti residenziali devono essere verificati ai seguenti criteri:
- a) aventi titolo ad utilizzare il fabbricato quale abitazione:
 1. soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 2. affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
 3. familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
 4. soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
 - b) i soggetti di cui ai numeri 1) e 2) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n.580;
 - c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la fungicoltura o altra coltura intensiva, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
 - d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.
3. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 2, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.
4. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.
5. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un

abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

14.5.2 Interventi ammessi

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

14.5.3 Nuova edificazione a completamento e integrazione dell'edificazione esistente

1. La realizzazione di nuova edificazione a servizio della conduzione agricola dei terreni è assentita unicamente per ampliamento e integrazione di complessi edificati esistenti e nel rispetto di tutte le prescrizioni in materia igienico-edilizia e delle norme regionali e statali in materia edilizia vigenti.
2. L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
3. Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:
 - o si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, almeno nella misura dell'80 %;
 - o istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile solo in relazione della variazione della normativa urbanistica.
4. Il calcolo della volumetria (esistente e/o di nuova costruzione) comprende tutta la edificazione, ivi compresa quella destinata ad usi accessori, e si effettua considerando le effettive dimensioni geometriche dei corpi di fabbrica.
5. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. La necessità di realizzare nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un progetto edilizio completo di relazione illustrativa).
7. In termini indicativi e non esaustivi tale progetto deve considerare i seguenti contenuti:
 - a) rispetto della normativa igienico-edilizia esistente;
 - b) criteri di ubicazione/localizzazione, in relazione alla organizzazione del territorio, alla rete viaria, alle caratteristiche del "sistema insediativo diffuso", alla edificazione già esistente al contorno, con dimostrazione del minimo incremento del fabbisogno di infrastrutturazione esterna;

-
- c) individuazione e vincolo dell'intera area che viene asservita all'insediamento, con dimostrazione del massimo contenimento del consumo di suoli;
 - d) criteri e vincoli di compatibilità/sostenibilità ambientale
 - e) bozza di convenzione o di atto d'obbligo per la realizzazione dei nuovi fabbricati, che preveda l'impianto e la successiva manutenzione, sull'area di protezione, di biomasse arboree o di altro tipo di coltivazione o sistemazione che possa svolgere una equivalente funzione di compensazione ambientale.

8. Al fine di contenere il consumo di suolo ed evitare fenomeni di dispersione della edificazione, salve documentate esigenze dovute a disposizioni normative o alla particolare situazione dei luoghi, le nuove costruzioni devono essere ubicate in prossimità dell'edificato esistente, a partire da una distanza massima non superiore ai 20 m. I nuovi fabbricati destinati all'allevamento devono peraltro rispettare le distanze minime previste dal Regolamento di Igiene.

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

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

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

14.6 Edificazione estranea all'attività agricola

14.6.1 Definizione

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

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

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

14.6.2 Interventi ammessi

1. Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto deve essere considerata ad esaurimento. Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione a parità di volume.

2. E' inoltre ammesso l'ampliamento fino a un massimo del 20% dell'edificato esistente (da calcolare in termini di volume o Slp a seconda della destinazione d'uso) a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile

ampliato. Entro tale ampliamento è consentita la realizzazione di autorimesse a servizio della residenza, anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

14.7 Complessi edilizi dismessi

14.7.1 Definizione

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

2. Rientrano in questa categoria:

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

14.7.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 13.6.1

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

3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola², purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.

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

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

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

- l'area asservita deve essere frazionata catastalmente (qualora già non fosse) all'atto della presentazione del titolo convenzionato e non può essere successivamente incrementata;

-
- la volumetria edificabile per completamento/ampliamento non sia superiore al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, con un massimo non superabile di 500 m³; in ogni caso l'indice di edificazione complessivo non può essere superiore a 1,5 m³/m², considerando l'area asservita e la edificazione già esistente sull'area;
 - l'assunzione a carico del proponente del contributo concessorio calcolato considerando l'intera volumetria (esistente e di completamento) secondo le destinazioni previste;
 - sia garantita la progettazione, realizzazione e gestione controllata di tutti gli impianti di smaltimento occorrenti, tramite:
 - adozione di impianti ed attenzioni specifiche finalizzate al risparmio della risorsa acqua;
 - impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
 - adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura.
 - siano inoltre progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori inquinanti (odore, polvere, rumore) generati dal normale svolgimento della attività agricola sul territorio circostante.

7. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.

14.7.3 Nuova edificazione

1. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione con sostituzione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione di limitate parti strutturali di edifici esistenti.

Art.15 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

15.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, così come indicati dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola caratterizzati dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico culturale e fisico naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti, che peraltro devono essere orientate alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi rilevanti di naturalità.

3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di primo e secondo livello, così come riportata nelle tavole DP01 e DP02, con funzione di area di protezione dei valori ambientali; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di primo e secondo livello si applicano le norme di cui agli artt.34.1 e 34.2 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

15.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

- salvaguardia e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili;
- conservazione o ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità;

-
- salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
 - promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola volta in particolare alla salvaguardia dell'equilibrio ecologico e ambientale;
 - recupero del patrimonio edilizio diffuso;
 - incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
 - verifiche di effettive necessità di eventuali espansioni dell'edificato esistente.

15.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.
2. Si considerano funzionalmente connessi o di servizio alla conduzione agricola i fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza per i/il proprietari/o e per i dipendenti;
 - magazzini, depositi, stalle, ricoveri attrezzi, silos, ecc.;
3. Negli edifici rurali esistenti si possono svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalle disposizioni legislative vigenti. Possono essere utilizzati per attività agriturbistica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.
4. E' infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.
5. E' consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.
6. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
 - a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, nella misura di 1,00 m²/ m² della superficie destinata al nuovo impianto;
 - b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

15.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

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

15.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante

15.5.1 Definizione

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 14.3

15.5.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni con possibilità di ampliamento una tantum fino a un massimo del 10% della SIp, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia. Per gli allevamenti esistenti tale ampliamento è consentito solo se finalizzato al miglioramento delle condizioni di benessere e di gestione dei capi esistenti senza consentire l'incremento dei capi allevati.
2. Ogni intervento ammesso deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati

e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali costruzioni a corte, il centro aziendale l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti.

3. Negli interventi su edifici residenziali o accessori di particolare pregio ambientale vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

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

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

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

15.5.3 Nuova edificazione

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

- localizzazione
- dimensioni planivolumetriche

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

3. Devono inoltre essere garantiti gli interventi di compensazione ecologica preventiva, nonché le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27

15.6 Edificazione estranea all'attività agricola

15.6.1 Definizione

Vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie
- le attività produttive

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

15.6.2 Interventi ammessi

1. Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto deve essere considerata ad esaurimento . Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione a parità di volume.

2. E' inoltre ammesso l'ampliamento fino a un massimo del 20% dell'edificato esistente (da calcolare in termini di volume o SIp a seconda della destinazione d'uso) a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato. Entro tale ampliamento è consentita la realizzazione di autorimesse a servizio della residenza, anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

15.6.3 Nuova edificazione

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

15.7 Complessi edilizi dismessi

15.7.1 Definizione

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

15.7.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 14.6
2. E' ammesso l'inserimento di destinazioni "R" residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico- edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della Slp esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.
4. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente ammessi solo in caso di estrema fatiscenza e/o dissesto statico. La fedele ricostruzione implica il rigoroso mantenimento della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale, dei componenti edilizi e delle finiture di facciata originarie. In questo caso non è ammesso alcun incremento della Slp.
5. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati.
6. Le trasformazioni che richiedano opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come i cambi di destinazione d'uso comportante opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'area asservita deve essere frazionata catastalmente (qualora già non fosse) all'atto della presentazione del titolo convenzionato e non può essere successivamente incrementata;
 - la volumetria edificabile per completamento/ampliamento non sia superiore al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, con un massimo non superabile di

500 m³; in ogni caso l'indice di edificazione complessivo non può essere superiore a 1,5 m³/m², considerando l'area asservita e la edificazione già esistente sull'area;

- l'assunzione a carico del proponente del contributo concessorio calcolato considerando l'intera volumetria (esistente e di completamento) secondo le destinazioni previste;
- sia garantita la progettazione, realizzazione e gestione controllata di tutti gli impianti di smaltimento occorrenti, tramite:
 - adozione di impianti ed attenzioni specifiche finalizzate al risparmio della risorsa acqua;
 - impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
 - adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura.
- siano inoltre progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori inquinanti (odore, polvere, rumore) generati dal normale svolgimento della attività agricola sul territorio circostante.

7. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.

8. Devono inoltre essere garantite le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 26

14.7.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.16 Aree agricole di interazione

16.1 Definizione

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

16.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

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

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

16.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. In questi ambiti, data la vicinanza con i centri abitati, non è comunque consentita la riattivazione di allevamenti che abbiano, per qualsiasi motivo, interrotto questo tipo di attività.

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:

- a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, nella misura di 1,50 m²/ m² della superficie destinata al nuovo impianto;

-
- b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

16.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

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

3. E' ammesso l'ampliamento fino a un massimo del 20% dell'edificato esistente (da calcolare in termini di volume o SIp a seconda della destinazione d'uso) a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato riscaldato.

Per gli allevamenti esistenti tale ampliamento è consentito solo se finalizzato al miglioramento delle condizioni di benessere e di gestione dei capi esistenti senza consentire l'incremento dei capi allevati.

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

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

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

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

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

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

16.5 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.17 Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura

17.1 Definizione

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

17.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

17.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso comprendono allevamenti zootecnici di tipo aziendale e interaziendale; allevamenti zootecnici di tipo intensivo; impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività principali.
2. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento agricolo/produttivo (alloggio del custode e/o del titolare dell'azienda) per un numero massimo di 2 alloggi e una SIp complessiva di 300 m².
3. E' altresì ammesso l'inserimento di spacci aziendali, per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, fino a un massimo di 150 di superficie di vendita.
4. Non sono ammesse destinazioni che non risultino connesse con l'agricoltura.

17.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della SIp, nel rispetto dei seguenti indici:
 - Uf max: 0,80 m² / m²
 - Rc: 60%
 - H max: 10 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione e conservazione.
2. Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti zootecnici in quantità superiore al 20% della SIp esistente, nel rispetto dei predetti indici e delle distanze stabilite dal Regolamento locale di Igiene.
3. Tali ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, da predisporre secondo quanto indicato al precedente punto 14.1.3, da approvarsi con la stessa procedura dei piani attuativi; tale piano dovrà inoltre prevedere ipotesi di miglioramento delle condizioni animali e di sicurezza sui luoghi di lavoro, l'adeguamento igienico sanitario, il piano di spandimento delle deiezioni o gli interventi di depurazione dei liquami, le necessarie indagini geologiche sui siti destinati agli ampliamenti e alle vasche di raccolta dei liquami, nonché la verifica di compatibilità dei terreni che accolgono gli spandimenti.
3. Il Piano di utilizzazione aziendale sarà corredato da una convenzione comprendente gli impegni agli adeguamenti igienico-sanitari, ambientali e urbanistici e la regolamentazione degli aspetti legati al funzionamento complessivo dell'allevamento (manutenzione delle strade di accesso; formazione di barriere vegetali; presidi di controllo dei contenitori di accumulo delle deiezioni in funzione della salvaguardia del sottosuolo, ecc.)

CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art.18 Immobili vincolati

18.1 Definizione

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

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

18.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

18.3 Destinazioni d'uso

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

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

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

18.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

Art.19 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale

19.1 Definizione

Sono classificati come tali gli edifici di valore storico/ambientale/tradizionale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di elementi di particolare pregio storico-artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

19.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

19.3 Destinazioni d'uso

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

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

3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive, le destinazioni "MSV", "GSV" e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

18.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

2. I progetti di intervento sono soggetti al parere della Commissione del Paesaggio

19.5 Nuova edificazione

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

Art.20 Ambiti destinati a verde privato

20.1 Definizione

1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio. Indicativamente sono aree non inferiori a 500mq, o caratterizzate dalla presenza di patrimonio arboreo di più di 50 anni con alberi isolati o in gruppo aventi circonferenza del tronco pari ad almeno 1,00 metro, misurata a metri 1,30 dalla base, o aventi almeno 15 metri di altezza. Nel caso di alberi con più tronchi si considera la somma delle circonferenze dei singoli tronchi. Fanno parte di tali ambiti anche le aree storicamente destinate a giardino ornamentale di palazzi o ville gentilizie che oggi hanno perso valore ornamentale ma sono ancora caratterizzate dal verde.

20.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

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

20.3 Destinazioni d'uso

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

20.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. In questi ambiti è possibile realizzare, con permesso di costruire, gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 20% della Slp e della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde.

2. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.

3. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.

4. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

20.5 Nuova edificazione

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

Art.21 Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico e ambientale

21.1 Definizione

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

21.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni ammesse devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale.

2. La finalità prioritaria è quella della tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio degli edifici e dei complessi, con particolare attenzione anche alle caratteristiche tipo-morfologiche ed al rapporto di impianto sul territorio.

21.3 Destinazioni d'uso

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

2. Sono ammesse altresì tutte le destinazioni d'uso che non pregiudichino né compromettano l'attività agricola dei fondi circostanti, e che favoriscano contemporaneamente:

- a) gli interventi di tutela, conservazione e valorizzazione delle caratteristiche di pregio dei complessi edificati;
- b) il mantenimento o il recupero di elevati livelli di compatibilità ambientale.

21.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale sono ammessi, tramite permesso di costruire semplice, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti e aie), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni;

2. Sugli edifici esistenti documentatamente privi di valore storico e ambientale sono consentiti interventi di ristrutturazione senza incrementi volumetrici.

3. Limitatamente alle corti agricole adiacenti il tessuto urbano consolidato, sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione solo per trasposizione di volumi preesistenti da demolire e da ricostruire senza alcun aumento, nel rispetto delle caratteristiche organizzative, planivolumetriche e architettoniche del complesso storico esistente e nel rispetto degli spazi aperti che lo caratterizzano; i nuovi volumi devono in ogni caso ricadere all'interno degli ambiti perimetrati a pertinenza delle corti. Tali interventi sono soggetti a piano attuativo da sottoporre preventivamente all'esame e parere favorevole della commissione per il paesaggio.

4. Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti.

5. Con tali precauzioni è consentito recuperare per la destinazione residenziale anche gli edifici originariamente non utilizzati per tale scopo.

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

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

21.5 Nuova edificazione

1. Eventuali nuove costruzioni funzionali alla conduzione agricola devono essere realizzate esternamente al perimetro di salvaguardia indicato nelle tavole del Piano delle Regole.

2. La necessità di realizzare nuove costruzioni deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità delle nuove costruzioni stesse.

3. Tali costruzioni devono essere collocate in modo tale da non confliggere, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche della corte.

4. E' vietato l'uso di prefabbricati in cls (tranne che per vasche e silos); i materiali di costruzione devono privilegiare il laterizio e il legno; i tetti devono essere realizzati a falde inclinate con coppi di laterizio. Le vasche di stoccaggio dei reflui devono essere preferibilmente interrate o, in caso contrario, opportunamente mitigate.

5. Devono inoltre essere garantite le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art.26

Art.22 Fasce di protezione dei corsi d'acqua

22.1 Fascia di protezione del fiume Po

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

22.2 Fasce di protezione dei corsi d'acqua

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

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

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

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

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

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

Art.23 Siti di interesse archeologico

1. Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi della L.n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.
2. Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli purché questi vengano realizzati a una profondità non superiore a 50 cm, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente per territorio e i lavori di scavo devono essere seguiti dalla stessa o da un suo delegato; eventuali scavi in profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti.
3. Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Soprintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

Art.24 Zone umide

1. Al fine di garantire la perpetuazione degli specifici ecosistemi, devono essere tutelate le zone umide esistenti o di futura realizzazione; è vietato ogni intervento di manomissione diretta o indiretta o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee; eventuali opere di ripristino ambientale sono ammesse solo previa autorizzazione sulla base di specifici progetti.
2. Non sono consentiti interventi di trasformazione edilizia entro una fascia di 50 m dal confine dell'area umida; tale fascia può essere altresì utilizzata per interventi di compensazione ecologica preventiva.

Art.25 Filari e zone boscate

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

Art.26 Classi di sensibilità paesistica

1. Al fine di dare puntuale adempimento alle prescrizioni del vigente PTPR l'intero territorio comunale è stato classificato in base alla differente "sensibilità paesistica" del territorio stesso.
2. Negli ambiti a differente sensibilità paesistica i piani attuativi ed i progetti di trasformazione devono provvedere ai differenti adempimenti richiesti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 – n°7/11045, facendo in

particolare riferimento alla Carta condivisa del paesaggio appositamente redatta sulla base delle indicazioni del PTCP e degli elaborati del progetto speciale "BIOBAM".

3. Sono soggetti ad ~~autorizzazione paesaggistica~~ esame paesistico dei progetti tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone classificate con sensibilità alta e molto alta; l'autorizzazione paesaggistica è altresì richiesta per gli interventi ricadenti in zone di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Art.27 Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio

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

27.1 Aree assoggettate a specifica tutela di legge

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

27.2 Canali di matrice storica

1. Comprendono gli elementi della rete idrica che hanno svolto nel corso degli anni il ruolo di elemento ordinatore del sistema poderale agricolo e del modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo.

2. Al fine di preservare l'identità di tali elementi idrici ed il contesto ambientale circostante, viene individuata una fascia di salvaguardia di m 20 entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni.

3. Per l'edificazione esistente all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

27.3 Manufatti idraulici di rilevante interesse storico

1. Comprendono i manufatti idraulici di interesse storico- architettonico da salvaguardare in quanto elementi della memoria storica.

2. In tutti gli interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, deve essere posta particolare attenzione alla salvaguardia delle caratteristiche originarie degli stessi.

3. Al fine di preservare l'identità di tali opere ed il contesto ambientale circostante, viene individuata una zona di salvaguardia entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni.

4. Per l'edificazione esistente all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art.28 Opere di recupero del paesaggio

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

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

3. Devono essere realizzate con specie quali farnie, olmi, aceri campestri, pioppi bianchi, pioppi neri, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in

prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, nonché boschetti con funzione naturalistica.

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

- **Filare arboreo:** si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri. I filari possono avere una disposizione in file semplici, in alcuni casi monospecifiche e in altri di composizione polispecifica, con interasse tra una pianta e la successiva non superiore a 7 metri circa, in modo da raggiungere il numero minimo di 15 piante su 100 metri.
- **Siepe:** si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10-15 metri. Le siepi di nuova costituzione possono essere formate con esemplari di varie specie distribuiti in andamenti lineari con distanze fra le piante variabili da 1 a 2 metri, in modo da raggiungere il numero minimo di 50 piante su 100 metri; è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse. La larghezza minima dell'impianto alla base è di m 0,60 e la fascia da destinare alla siepe (intesa come mantenuta libera dalle coltivazioni agrarie) dovrà essere larga almeno di 2,5 metri.
- **Fasce o macchie alberate:** si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La struttura vegetale deve avere una larghezza di misura inferiore a 25 metri qualora si tratti di fascia boscata, e di superficie inferiore a 2000 m² nel caso di macchia e non essere considerata bosco ai sensi della vigente normativa forestale.

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

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

7. L'entità delle piantumazioni verrà commisurata alle opere per le quali il richiedente presenta istanza alla Amministrazione comunale nella misura di una pianta in filare o 1 m di siepe ogni 10 m² di SIp complessiva; per fasce e macchie alberate o boschetti 1 m² ogni 10 m² di SIp.

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

CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art.29 Strade vicinali

1. Devono essere conservati e mantenuti i tracciati esistenti delle strade comunali, campestri vicinali e consorziali, garantendone la percorribilità pubblica.
2. Sono consentite limitate modificazioni ai tracciati, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, purché non derivi un danno alla rete dei percorsi ciclopedonali di fruizione del paesaggio e vengano realizzati nuovi filari di essenze autoctone su entrambi i lati delle strade.
3. La percorribilità dei tracciati viari di cui al presente articolo è connaturata alla fruibilità sociale dell'ambiente e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopedonale ed equestre.
4. E' consentita, previa specifica autorizzazione, la chiusura dei tracciati viari esistenti solo per motivi di sicurezza e per preminenti esigenze private o pubbliche, ovvero per i tratti destinati all'esclusivo accesso a fabbricati e non utilizzati ad altro scopo.

Art.30 Fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e di progetto

30.1 Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale

1. Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità previste dalla pianificazione sovralocale, con particolare riferimento all'"Asse dell'Oltrepo PO-PE" la cui fascia di rispetto è riportata nella tavola dei vincoli sovraordinati (tav. PG01a e PG01b).
2. Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte, secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.
3. Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona. Non sono comunque ammessi interventi e/o opere che possano comportare aggravii delle eventuali future indennità di esproprio.
4. Le fasce di rispetto sono prioritariamente destinate alla realizzazione di opere di mitigazione-compensazione ecologica, e vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate; le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.
5. E' pure consentita l'utilizzazione a parcheggio qualora ciò non comprometta le finalità di cui sopra. E' inoltre consentita la costruzione e la dislocazione di canalizzazioni ed impianti tecnologici interrati e relativi ed eventuali accessori per la gestione impiantistica.
6. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica.
7. La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, è normata dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.
8. Nelle zone di rispetto stradale e' ammessa la realizzazione delle opere previste dalle norme vigenti in materia; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, che potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 50 m rispetto alla strada.
9. I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PdR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

30.2 Fasce di rispetto della linea ferroviaria

1. In prossimità delle linee ferroviarie, le nuove costruzioni da realizzare al di fuori del tessuto urbano consolidato devono rispettare il limite di arretramento di m 30,00 dalla più vicina rotaia; per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna senza alterazione della sagoma del fabbricato. E' ammessa altresì la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito.

2. All'interno del tessuto urbano consolidato è possibile derogare a tali limiti, previo rilascio di parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto ferroviario.

Art.31 Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico

Le norme seguenti dovranno essere applicate successivamente all'entrata in funzione dell'acquedotto pubblico ora mancante.

31.1 Fascia di tutela assoluta del pozzo pubblico

1. Si estende per una profondità di 10 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono ammesse unicamente costruzioni di servizio e opere di presa.

31.2 Fascia di rispetto del pozzo pubblico

1. Si estende per una profondità da 200 m dal centro del pozzo; all'interno di tale fascia sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi, liquami, anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti o accumulo di concimi organici;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, nonché stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- inserimento e mantenimento di pozzi perdenti;
- ogni altra attività indicata dalla norma dello studio geologico del territorio comunale.

Art.32 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale, individuate sulla base degli atti e nelle more di adozione del piano cimiteriale, non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione della realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile e subordinati a convenzione annuale rinnovabile.

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

3. E' altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi, comprese le sistemazioni a verde.

Art.33 Fascia di rispetto dei depuratori

1. Nelle zone di rispetto dei depuratori non sono ammesse nuove costruzioni.

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

Art.34 Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

1. Sulla base delle risultanze dello "Studio geologico del territorio comunale" vengono individuate diverse classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica.

-
2. Gli interventi da realizzare in aree di classe 1, 2, 3 e 4 individuate nella carta delle azioni di piano devono fare riferimento alle Norme geologiche di piano facenti parte integrante dello studio geologico stesso, nonché allegate alle presenti NTA (V. Allegato 4).
 3. In queste zone, in funzione della classe di fattibilità in cui ricadono e della classificazione del rischio sismico, ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e di valutazione del rischio sismico che verifichi la compatibilità dell'intervento stesso con la situazione dell'area. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.
 4. Nelle aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda si richiede inoltre di evitare l'insediamento di attività che, per la tipologia delle lavorazioni o per la particolarità delle materie prime utilizzate, comportano lo stoccaggio di sostanze pericolose.

Art.35 Zone per la distribuzione di carburante

1. Il Piano delle Regole individua le aree destinate a tale scopo confermando quelle esistenti alla data di adozione del PGT, in quanto non presentano profili di incompatibilità previsti dalla normativa vigente.
2. La localizzazione di nuovi impianti potrà essere prevista nell'ambito del comparto C.P.1 tramite l'individuazione di un'area di pertinenza della superficie minima di m² 2.000; i nuovi impianti dovranno disporre dei seguenti servizi accessori:
 - a) un fabbricato a servizio dell'utenza avente una superficie minima di 30 m² dotato di servizi igienici per uso pubblico;
 - b) spazi riservati al parcheggio per almeno due posti auto;
 - c) una o più isole di distribuzione dei carburanti, adeguatamente coperte da idonee pensiline;
 - d) l'erogazione di almeno due prodotti;
 - e) apparecchiature per il self-service pre-pagamento e per il pagamento posticipato;
 - f) almeno un servizio all'automezzo (controllo aria acqua, lubrificazione, autolavaggio, ecc.);
 - g) attività commerciali di servizio all'utente (somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita di tabacchi, lotteria ed altre attività simili, ecc.) con superficie massima di 250 m²; le suddette attività commerciali devono essere dotate di posti auto per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita.
3. Almeno il 20% dell'area disponibile deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto.
4. Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti.

Art.36 Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione

1. Le installazioni di antenne, torri e tralicci per impianti radiotelevisivi e per stazioni radio base per la telefonia mobile sono ammesse ove il loro inserimento nel contesto non crei disturbo o contrasto dal punto di vista visivo.
2. In prossimità di impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione non possono essere inseriti siti sensibili quali asili, scuole, residenze sanitarie e assistenziali e viceversa.
3. I progetti relativi all'installazione di nuovi impianti è comunque soggetta a parere dell'ARPA e a valutazione paesistica.
4. Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti all'interno delle zone aventi classe di sensibilità paesistica alta e molto alta, così come riportate nelle Tavole PG 02a e PG02b.

Art.37 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. In prossimità di elettrodotti non possono essere inseriti siti sensibili quali asili, scuole, residenze sanitarie e assistenziali.

2. All'interno delle fasce di rispetto non possono essere realizzati parchi urbani o parchi gioco per bambini.

**ALLEGATO 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA
PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

Art.1 Finalità generali

I seguenti criteri sono finalizzati a fornire indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, secondo quanto indicato dalla legge urbanistica regionale n.12/2005, in recepimento della direttiva 2001/42/CE; tali criteri non riguardano la successiva fase di progettazione e realizzazione degli edifici per le quali si deve fare riferimento alla normativa specifica del Regolamento Edilizio.

Art.2 Controllo del consumo di suolo

1. Il suolo allo stato naturale deve essere considerato come una risorsa limitata e non rinnovabile nella sua qualità di ecosistema per gli organismi viventi; come tale deve essere salvaguardato tramite il contenimento delle espansioni insediative; per questo le trasformazioni urbanistiche dovrebbero interessare in via prioritaria le aree urbane dismesse o degradate, originariamente destinate ad insediamenti produttivi o ad altre funzioni non più rispondenti agli obiettivi di sviluppo sostenibile.

2. Nel caso in cui le nuove zone di espansione risultino inserite in ambiti non ancora urbanizzati, ne dovrà essere attentamente valutato il livello di naturalità, commisurando i nuovi interventi di trasformazione con la necessità di non ridurre, bensì aumentare, la capacità di rigenerazione dell'area.

3. Per questo si consiglia di verificare quanto i caratteri presenti nell'area possano essere assimilati allo stato vegetativo originario della stessa e risultino comunque scarsamente influenzati dall'attività antropica (quali ad esempio le zone umide, boschive o ripiantumate).

4. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione che dimostri che gli interventi previsti non produrranno alterazioni negative rispetto alle condizioni di naturalità presenti nei luoghi, ma possibilmente tali condizioni verranno migliorate. A tal proposito dovrà essere documentata la coerenza del progetto con le prescrizioni di compensazione ecologica preventiva.

Art.3 Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico

1. Ogni proposta di piano attuativo dovrà essere accompagnata da una relazione attestante la sostenibilità ambientale del Piano, contenente anche la valutazione dell'impatto paesistico, redatta seguendo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.

2. Ogni intervento di trasformazione dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito tramite l'inserimento di modelli insediativi compatibili con la morfologia del terreno; devono essere salvaguardate le caratteristiche esistenti prevedendo, in caso di consistenti alterazioni dello stato naturale, la realizzazione di interventi compensativi e di miglioramento.

3. L'inserimento dell'assetto viario e delle nuove costruzioni dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali, tramite l'inserimento del nuovo edificato previsto in immagini fotografiche riprese da più punti di vista, in modo da rispettare le visuali paesaggistiche esistenti e garantire un inserimento armonico nel contesto.

4. Al fine di salvaguardare le caratteristiche delle aree di intervento devono essere controllati lo sfruttamento e le modifiche del sito, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra e l'alterazione delle pendenze e dei rilevati naturali esistenti.

5. Le aree verdi esistenti devono essere salvaguardate, con particolare attenzione per le specie vegetali di particolare valore dal punto di vista botanico ed ecologico.

6. Al fine di salvaguardare la biodiversità, il piano attuativo deve garantire la continuità delle zone verdi, in maniera da consentire la formazione di corridoi ecologici e zone umide e la connessione con le reti ecologiche esistenti.

7. Nella sistemazione degli spazi verdi si deve privilegiare l'inserimento di piante ed essenze autoctone che si adattano bene al clima e all'ecosistema esistente, pianificandone la manutenzione e l'irrigazione; va privilegiato l'uso di piante perenni, integrate da differenti specie di fiori in modo da assicurare la fioritura ciclica e costi di manutenzione inferiori.

8. Per tale scopo dovrà essere prodotto un piano del verde con indicazione delle piante e arbusti da mettere a dimora e delle essenze previste; dovrà altresì essere dimostrata la continuità dei corridoi ecologici.

Art.4 Uso razionale delle materie prime

1. Nelle trasformazioni previste devono essere ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi.

2. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione deve essere privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).

3. Per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne devono essere preferibilmente utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati, quali ad esempio materiali provenienti da demolizioni controllate per la realizzazione dei sottofondi stradali.

4. Nel caso in cui siano previste operazioni di demolizione queste vanno attuate in maniera selettiva, in modo da utilizzare al massimo le possibilità di recupero e riciclo dei materiali e l'uso razionale degli scarti e dei rifiuti.

5. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, deve essere privilegiato, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'uso di materiali locali.

6. Per tale scopo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà fornire dettagliata documentazione dei materiali recuperati o riciclati che si intendono utilizzare.

Art.5 Contenimento dei consumi di acqua potabile

1. L'acqua potabile è da considerare come risorsa rara; vanno pertanto messi in atto tutti i provvedimenti che consentano di limitarne al massimo i consumi, sia in fase di realizzazione delle opere sia in fase di utilizzazione degli edifici.

2. Durante la realizzazione delle opere vanno messi in atto accorgimenti finalizzati a ridurre il consumo di acqua potabile, ricorrendo il più possibile all'uso di acqua riciclata (tramite ad es. la raccolta e il riutilizzo dell'acqua piovana) e controllando la qualità dei reflui risultanti dalle diverse lavorazioni.

3. Compatibilmente con le prescrizioni del regolamento d'igiene, l'acqua piovana proveniente dai tetti dei fabbricati deve essere raccolta in cisterne di accumulo e utilizzata per reintegrare il fabbisogno degli sciacquoni degli apparecchi igienici e delle lavatrici, per l'irrigazione dei giardini e per il lavaggio delle auto.

4. L'acqua piovana proveniente dalle strade interne di distribuzione deve essere preferibilmente incanalata al livello del terreno e convogliata, ove le condizioni idrogeologiche del terreno lo consentano, verso bacini di raccolta inseriti a livello paesaggistico nelle aree verdi, e attrezzati con impianti di ingegneria naturalistica quali ad esempio la fitodepurazione; le acque provenienti da superfici con elevato traffico dovranno essere preventivamente purificate tramite separatori lamellari per oli o particelle.

5. Dovrà pertanto essere indicata la localizzazione dei bacini di raccolta delle acque piovane allegando il calcolo del volume di acqua presumibilmente riciclabile nel corso di un anno.

Art.6 Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare

1. Al fine di garantire il ravvenamento delle falde acquifere e contemporaneamente ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali, o verso i sistemi di raccolta artificiali, deve essere limitata al massimo l'impermeabilizzazione dei terreni, mettendo in atto tutti i possibili accorgimenti che consentano di aumentare le capacità di infiltrazione naturale a livello del terreno.

2. Tra i possibili strumenti di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzata anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria grazie ai fenomeni di evaporazione ed evapotraspirazione prodotti dalle zone verdi rientrano:

- i sistemi di infiltrazione e smaltimento in superficie;
- le tecnologie per il verde pensile;
- le tecnologie di ingegneria naturalistica;
- le tradizionali sistemazioni a verde.

3. Dovrà pertanto essere allegata idonea dimostrazione grafica che individui le zone non impermeabilizzate, completa dei calcoli relativi alla percentuale raggiunta, integrando con idonea documentazione dei sistemi migliorativi introdotti. I dati derivanti saranno utilizzati per la quantificazione degli interventi di compensazione ecologica preventiva.

4. Al fine di non sovraccaricare i sistemi di depurazione esistenti devono essere messi in atto accorgimenti che consentano di ridurre il volume delle acque reflue da depurare, verificando in particolare la possibilità di utilizzare sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto.

5. Al fine di garantire condizioni di buona qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area di intervento, deve essere comunque previsto lo smaltimento separato delle acque superficiali potenzialmente inquinate.

6. In particolare le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi possono essere smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi; analoghi sistemi dovranno essere adottati per gli spazi eventualmente destinati al lavaggio degli autoveicoli.

Art.7 Contenimento dei consumi energetici

1. Per consentire di utilizzare al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, deve essere attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva.

2. Deve essere di conseguenza privilegiato, nei nuovi edifici, un orientamento che possa favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

3. Nelle planimetrie di piano attuativo deve pertanto essere individuato l'orientamento prevalente degli edifici indicando la percentuale di quelli più idonei per l'inserimento di sistemi di captazione dell'energia solare.

4. Deve essere garantito a tutti i fabbricati l'accesso al sole verificando, tramite l'uso di carte solari e simulazioni grafiche, le ombre portate dalle costruzioni, in particolare per quanto riguarda il periodo invernale e le stagioni intermedie.

5. Tale prescrizione deve essere supportata da verifiche grafiche delle ombre portate dai fabbricati rispetto all'altezza del sole prevista al 21 dicembre.

6. Nel progettare la sagoma dei nuovi fabbricati vanno privilegiate le forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni.

Nelle zone prossime alle reti di distribuzione del teleriscaldamento è obbligatorio prevedere l'inserimento di tale rete, tra le opere di urbanizzazione primaria.

7. Ove non sia possibile l'allacciamento al teleriscaldamento, deve essere privilegiata la realizzazione di impianti centralizzati per la produzione del calore alimentati da fonti energetiche rinnovabili (centrali a biomassa, pozzi geotermici, ecc.).

8. I sistemi utilizzati dovranno essere parte integrante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

9. Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica devono inoltre essere progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; per tale scopo è obbligatorio prevedere, nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria:

- l'uso di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

10. Tali dispositivi dovranno essere inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art.8 Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

1. L'inserimento di nuovi insediamenti deve garantire condizioni accettabili della qualità dell'aria esterna, garantendo concentrazioni di sostanze inquinanti rientranti entro i limiti di legge; essi devono essere adeguatamente protetti rispetto a possibili fonti di inquinamento precedentemente localizzate (insediamenti produttivi, strade ad alto scorrimento).

2. Poiché il traffico veicolare rappresenta una delle principali fonti di inquinamento dell'aria, è necessario prevederne la massima riduzione all'interno delle aree residenziali tramite un'accurata localizzazione delle aree di sosta e parcheggio, che dovrebbero essere tenute ai margini dell'insediamento, privilegiando la circolazione ciclopedonale e garantendo la piena accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico.

3. Lungo le strade veicolari interne deve essere previsto l'inserimento di adeguati sistemi di riduzione della velocità al fine di contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, garantendo maggiore sicurezza ai percorsi pedonali e ciclabili; per le strade di maggior traffico devono essere utilizzati materiali di pavimentazione in grado di assorbire le principali sostanze inquinanti.

4. In particolare deve essere opportunamente verificata la collocazione delle aree destinate all'uso pubblico, in modo che risultino facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta da parte di tutti i residenti del nuovo insediamento, garantendo idonee condizioni dell'aria per le aree scoperte destinate ad usi ricreativi o utilizzabili come spazi esterni fruibili.

5. Dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione sui sistemi di rallentamento del traffico previsti e sulla localizzazione degli spazi aperti rispetto alle principali fonti di inquinamento.

6. Considerando la capacità della vegetazione arborea di mitigare gli sbalzi termici e aumentare l'assorbimento di gas nocivi, oltre che contribuire all'abbattimento delle micropolveri, i nuovi insediamenti devono essere opportunamente attrezzati con alberi ad alto e medio fusto, da inserire sia negli spazi scoperti d'uso privato, sia ai bordi delle strade e nelle zone destinate all'uso pubblico.

7. Al fine di ridurre il carico del trasporto dal luogo di produzione alla messa in opera deve in ogni caso essere privilegiato l'uso di materiali locali.

Art.9 Controllo dell'inquinamento acustico

1. In fase di impostazione del piano attuativo vanno individuate le possibili sorgenti di rumore esterne al sito (rete viaria ad alto traffico veicolare, linee ferroviarie, impianti, attività produttive).
2. Le aree perimetrali del sito devono essere utilizzate come zone di protezione dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno, creando eventualmente rimodellamenti morfologici del costruito a ridosso delle aree critiche.
3. In particolare gli edifici destinati agli usi residenziali e a funzioni che necessitano di maggiore protezione acustica devono risultare convenientemente schermati rispetto alle fonti di rumore, mentre possono essere utilizzate come elementi schermanti funzioni non residenziali (commerciali e terziarie).
4. Possono essere previste, in caso di necessità, barriere artificiali e/o schermature vegetali composte con specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore, valutandone attentamente la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni, forma e velocità di accrescimento.
5. Lungo le strade di maggior traffico devono essere inserite idonee misure di mitigazione della velocità e delle emissioni sonore.
Gli spazi esterni destinati agli usi ricreativi, al fine di evitare l'interferenza con i rumori prodotti dal traffico veicolare, devono essere collocati a idonee distanze rispetto alle sedi viarie accessibili agli autoveicoli.
6. Dovrà essere quindi prodotta idonea documentazione che dimostri le valutazioni sul clima acustico effettuate e gli eventuali provvedimenti assunti per proteggere dal rumore gli spazi sensibili.

Art.10 Controllo dell'inquinamento luminoso

1. Nei nuovi insediamenti è necessario limitare al massimo l'inquinamento luminoso e quello ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e per inquinamento ottico qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.
2. Per questo si raccomanda di:
 - utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e controllare in particolare che l'illuminazione non risulti orientata al di sopra della linea dell'orizzonte;
 - evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
 - evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto;
 - posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati;
 - prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
 - privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne, di edifici e monumenti, verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminanti.
3. Il rispetto delle norme di cui sopra dovrà essere documentato tramite:
 - planimetrie con individuazione dei corpi illuminanti esterni con indicazione dell'orientamento dei fasci luminosi;
 - relazione descrittiva delle modalità di funzionamento dell'impianto di illuminazione artificiale esterna con dati relativi agli apparecchi illuminanti e alle superfici illuminate, nonché dei metodi seguiti per ridurre i consumi energetici

Art.11 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza

1. Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) i nuovi insediamenti devono essere posti a distanze di sicurezza,

misurate su entrambi i lati della proiezione a terra delle linee aeree dalle linee aeree ad alta e media tensione, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente.

2. Nel caso in cui le aree di intervento dovessero essere attraversate da linee elettriche ad alta e media tensione è prescritto l'uso di cavi interrati, il cui tracciato deve essere comunque segnalato e non risultare adiacente agli edifici.

3. Le nuove cabine di trasformazione non devono essere collocate in adiacenza agli edifici in cui sia prevista presenza prolungata di persone.

4. La localizzazione di eventuali elettrodotti e delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica dovrà essere evidenziata negli elaborati grafici di progetto, accompagnata da dimostrazione grafica del rispetto delle distanze minime prescritte.

Art.12 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza

1. Al fine di ridurre al minimo il livello di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (100 Khz – 300 Ghz) è necessario mantenere distanze di sicurezza dalle antenne emittenti per le tele – radiocomunicazioni (antenne TV, radiofoniche, stazioni radio base per la telefonia cellulare) in modo da garantire livelli di esposizione inferiori agli standard di sicurezza (6 V/m)

2. Deve pertanto essere verificato nei siti destinati all'edificazione il livello di campo elettromagnetico ad alta frequenza presente in modo da collocare le nuove costruzioni in aree in cui siano presenti livelli di campo non critici.

3. Nel caso in cui siano previsti nuovi impianti emittenti all'interno del sito, dovrà essere simulato, in base ai dati tecnici delle antenne che si intendono installare, il livello di campo da queste generato, determinando per ogni antenna emittente una zona di rispetto.

4. I livelli di campo elettromagnetico stimati devono inoltre tenere in considerazione i contributi di sorgenti eventualmente presenti al di fuori del sito di progetto.

5. Dovrà pertanto essere opportunamente evidenziata la localizzazione delle nuove stazioni emittenti allegando idonea documentazione fornita dai gestori sull'intensità dei campi elettromagnetici prodotti.

Art.13 Gestione dei rifiuti

1. I piani attuativi devono prevedere idonei accorgimenti per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti, tramite interventi rapportati con il tipo di raccolta programmato per la zona.

2. Per ridurre il volume dei rifiuti da smaltire deve essere anche programmata la gestione dei rifiuti prodotti durante le operazioni di costruzione e demolizione.

ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI

1. In coerenza con i “criteri di sostenibilità” precedentemente esposti, sono stati individuati 38 requisiti raggruppati in 9 classi di requisiti, raggruppati nella seguente tabella.

2. La valutazione dei piani viene effettuata sulla base degli elaborati tecnici contenuti nel piano, ove devono essere esaustivamente documentate e esplicitate le misure adottate a fronte dei requisiti di sostenibilità che si intendono soddisfare.

3. La proposta di piano attuativo in esame non viene considerata ammissibile se non risponde positivamente ad almeno 7 requisiti, che devono appartenere ad almeno 5 delle 9 classi di requisiti.

4. Per ogni requisito in più considerato positivamente si applica una riduzione pari al 5% degli standard di qualità aggiuntiva e degli oneri di compensazione ecologica preventiva.

Tabella 1

	Requisiti di sostenibilità	SI/1	NO/0
1	Contenimento del consumo di suolo		
1.1	Destinazione di oltre il 5% della superficie territoriale dell'area di progetto a interventi di compensazione ecologica preventiva, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.2	Incremento di oltre il 5% della quantità di standard richiesta, senza riduzione della capacità insediativa prevista		
1.3	Utilizzazione completa e razionale della capacità insediativa prevista nel piano		
1.4	Riduzione della superficie destinata al traffico autoveicolare a meno del 10% della superficie territoriale		
1.5	Miglioramento di oltre il 10% del rapporto di impermeabilizzazione previsto dalla normativa con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione.		
2	Tutela del patrimonio storico, ambientale, paesaggistico		
2.1	Previsione di condizioni/interventi migliorativi rispetto alle soglie minime e/o agli interventi di mitigazione derivanti dalla valutazione di impatto paesistico del piano		
2.2	Progettazione e realizzazione di interventi di mantenimento e valorizzazione dei corpi idrici superficiali eventualmente esistenti o ai margini dell'area di progetto		
2.3	Progettazione e realizzazione degli spazi pubblici e privati destinati a verde in modo da inserirsi organicamente nell'ambito territoriale interessato dall'area di progetto		
2.4	Valorizzazione degli eventuali manufatti esistenti di pregio storico o ambientale come elementi caratterizzanti del nuovo insediamento		
3	Uso razionale dei materiali e delle materie prime		
3.1	Utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione		
3.2	Impegno alla utilizzazione di materiali ecosostenibili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nella realizzazione degli edifici privati e pubblici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.3	Utilizzo di materiali di produzione locale nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella costruzione degli edifici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.4	Presenza di un progetto di ottimizzazione per le operazioni di movimenti di terra ed inerti finalizzato a minimizzare l'impatto dei cantieri sull'area di progetto ed al contorno		

	Requisiti di sostenibilità	SI/1	NO/0
4	Contenimento e controllo dell'uso della risorsa acqua		
4.1	Adozione di sistemi di depurazione delle acque reflue che non richiedano conferimento alle fognature		
4.2	Adozione di strategie e misure specifiche finalizzate al contenimento del consumo di acqua potabile anche tramite il recupero e l'utilizzazione delle acque piovane per usi ammessi		
5	Contenimento e controllo dei consumi energetici		
5.1	Riduzione di oltre il 10% delle dispersioni termiche di tutti gli edifici previsti rispetto ai limiti massimi ammessi con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
5.2	Adozione di impianti di produzione di energia centralizzati preferibilmente da fonti rinnovabili		
5.3	Dotazione dell'impianto di illuminazione pubblica nelle sole aree ove è richiesta		
5.4	Adozione di sistemi di riduzione dei consumi elettrici dell'impianto di illuminazione pubblica		
6	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento atmosferico		
6.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento atmosferico		
6.2	Adeguate dotazione di aree esclusivamente pedonali e di percorsi ciclabili in sede propria		
6.3	Massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area di progetto, con adozione di misure di riduzione della velocità		
6.4	Adozione di misure di protezione e mitigazione rispetto a eventuali fonti di inquinamento esterne all'area di progetto		
7	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento acustico		
7.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento acustico		
7.2	Adozione di misure di mitigazione dell'inquinamento acustico causato da fonti esterne all'area di progetto		
7.3	Il piano prevede l'incremento dei collegamenti con aree dotate di servizi		
7.4	Miglioramento complessivo del clima acustico rispetto ai limiti acustici di zona		
8	Contenimento e mitigazione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico		
8.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento luminoso		
8.2	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento elettromagnetico		
9	Qualità insediativa delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie		
9.1	Studio planivolumetrico vincolante predisposto al fine di ottimizzare l'apporto solare passivo per almeno il 70% degli edifici previsti dal piano		
9.2	Realizzazione di "tetti verdi" per oltre il 20% delle coperture previste, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
9.3	Adozione, anche in fase di progetto, di misure di controllo microclimatico degli spazi pubblici aperti		
9.4	Localizzazione e attrezzatura degli spazi verdi pubblici e privati finalizzata alla realizzazione di un sistema verde continuo che favorisca la biodiversità		

ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

Regolamento di polizia idraulica del Comune di San Benedetto Po

Parte I – Aspetti generali

Articolo 1 – Definizioni

Corso d'acqua qualsiasi corso d'acqua naturale o artificiale, a carattere costante o stagionale, a cielo aperto o interrato a sezione parzialmente o totalmente chiusa (tombinati), esclusi i canali appositamente costruiti per lo smaltimento dei liquami e di acque reflue industriali (Deliberazione del Comitato Interministeriale Ambiente del 04/02/1977).

Acque superficiali tutte le acque superficiali aventi le caratteristiche di acqua pubblica ai sensi del Dlgs 152/2006 (ex L. 36/94) e sue modifiche e integrazioni, ad esclusione delle acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Reticolo principale: reticolo idrico delle acque superficiali individuato dall'allegato A della DGR 7868/2002 come sostituito dall'allegato A alla DGR 7/2003 n.13950, inclusi inclusi i corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 e suoi successivi aggiornamenti.

Reticolo minore: reticolo idrico delle acque superficiali costituito dai corsi d'acqua che non appartengono al reticolo principale, ovvero:

- dai corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002;
- dai corsi d'acqua di competenza comunale ai sensi dell'allegato B della DGR 7/13950, punto 4, come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22, ovvero dai corsi d'acqua che siano indicati come demaniali nelle carte catastali o in base a normative vigenti o che siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non rientrano tra quelli di competenza dei Consorzi.

Sono escluse le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Corsi d'acqua privati: i corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua demaniali¹ e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici (DGR 7/13950, allegato B, punto 4, come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22).

Reticolo di competenza comunale: reticolo idrico delle acque superficiali costituito dal reticolo minore, con esclusione dei corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 e dei corsi d'acqua privati.

Articolo 2 – Obiettivi del regolamento di polizia idraulica comunale

Sono obiettivi del presente regolamento:

- migliorare la sicurezza idraulica del territorio, stabilendo norme di polizia idraulica e di regolamentazione delle attività umane, degli insediamenti, delle opere e dei manufatti che interferiscono con gli alvei fluviali e le relative fasce di esondazione e di rispetto;
- favorire il recupero degli ambiti fluviali all'interno del sistema regionale del verde e grandi corridoi ecologici, prevenire l'inquinamento delle acque e proteggere e/o sviluppare gli ecosistemi tramite l'introduzione di norme integrative o in deroga alle vigenti disposizioni di polizia idraulica statali e/o regionali che favoriscono l'introduzione e la corretta gestione di fasce di rispetto e tampone, sempre garantendo le necessarie e prioritarie condizioni di sicurezza idraulica;
- garantire il mantenimento della funzionalità idraulica degli alvei;
- assicurare il corretto coordinamento con le norme urbanistiche ed edilizie;
- prevenire gli usi del suolo incompatibili con la sicurezza idraulica e l'equilibrio dell'ambiente;
- promuovere la delocalizzazione degli insediamenti incompatibili e l'adeguamento dei manufatti interferenti;
- armonizzare gli interventi pubblici e privati secondo criteri omogenei di prevenzione del rischio, tutela ambientale e gestione del territorio.

¹ Corsi d'acqua demaniali: i corsi d'acqua individuati come demaniali in base a normative vigenti (L. R. n.1/2000 art.3 c.114 come modificato dalla L.R. n.5/2004 art.22).

Articolo 3 – Campo di applicazione

Il presente regolamento si applica: ed ai corsi d'acqua privati, ovvero a:

- a) al reticolo minore di competenza comunale;
- b) a tutti i corsi d'acqua privati.

La parte II del regolamento si applica esclusivamente ai corsi d'acqua di cui alla lettera a).

Articolo 4 – Competenze per la definizione delle norme di polizia idraulica

Le norme di polizia idraulica sono definite:

- dal RD 523/1904 per tutti i fiumi, i torrenti, i rivi, gli scolatoi pubblici ed i canali di proprietà demaniale;
- dal RD 368/1904 per i canali di bonifica.

Le funzioni di polizia idraulica sono di competenza regionale ai sensi dell'articolo 89 del Decreto Legislativo n.112/1998.

La Regione Lombardia, tramite l'articolo 114 della Legge Regionale n.1/2000 del 10/01/2000 e tramite le DGR 7868/2002 e 13905/2003, ha trasferito ai Consorzi di Bonifica la competenza sul reticolo idrico individuato dall'allegato D alla DGR n.7868 del 25/01/2002 ed ha delegato ai Comuni la competenza sul reticolo minore con la possibilità di stabilire norme in deroga alle norme statali previgenti (RD 523/1904 e 368/1904).

Articolo 5 – Criteri generali per la regimazione delle acque superficiali

Le nuove opere di regimazione idraulica (soglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua ed in generale tutte le opere che interessano i corsi d'acqua, le aree golenali e le eventuali fasce di rispetto, devono essere finalizzate:

- a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture e
- b) alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e riparali, al miglioramento dell'efficacia delle fasce di rispetto boscate come sistemi filtranti per la riduzione dell'apporto di nutrienti nelle acque.

Le nuove opere dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per realizzare interventi di risanamento e potenziamento dei corsi d'acqua sarà richiesta la dimostrazione della necessità, l'accertamento della compatibilità idraulica, la dimostrazione del miglioramento nell'assetto del territorio interessato, anche dal punto di vista ambientale.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale dovranno essere eseguiti minimizzando l'alterazione dell'ambiente fluviale, tenendo conto dell'eventuale presenza di fauna e/o flora protette o di evidente valore paesaggistico o della esistenza di fasce vegetate con capacità potenziale di assorbimento degli inquinanti, di esemplari arborei significativi, di siepi e/o di filari.

Articolo 6 - Criteri e procedure per il rilascio di concessioni idrauliche da parte del Comune

Il parere idraulico (rif. Linee guida di polizia idraulica DGR 8943 del 03/08/2007) non dà titolo ad eseguire le opere ma costituisce una valutazione preliminare di ordine tecnico.

La domanda necessaria per ottenere la concessione di cui agli articoli 8 e 11 deve essere presentata agli uffici comunali competenti utilizzando il modello allegato.

L'ufficio competente, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, deve eseguire un sopralluogo per la verifica della rispondenza dei luoghi a quanto descritto nei documenti allegati alla richiesta.

Il parere può contenere prescrizioni.

Articolo 7 - Individuazione di attività ed opere vietate all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua

L'alveo è costituito dal letto del corso d'acqua e dal terreno compreso tra le sommità delle due sponde incise.

Formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto:

- qualunque opera o fatto che possa alterare il deflusso delle acque;
- le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o la combustione dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi;

-
- ❑ la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, adeguatamente motivate;
 - ❑ l'occupazione o la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
 - ❑ il posizionamento in senso longitudinale in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
 - ❑ il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili.
 - ❑ il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine.

Articolo 8 - Individuazione di attività ed opere all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua soggette a concessione idraulica o nulla osta idraulico da parte del Comune

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non previa concessione da parte del Comune e nel rispetto delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- ❑ la realizzazione di opere di difesa, guadi/selciatori, traverse di fondo, manufatti di sistemazione idraulica a condizione che non si riduca la sezione del corso d'acqua;
- ❑ il ripristino di opere di difesa, derivazione o regimazione purché senza modifiche;
- ❑ l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie;
- ❑ la realizzazione di muri di sponda verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non vi siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- ❑ in caso di necessità e di accertata impossibilità di alternative il posizionamento longitudinalmente in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, interrato, purché non si riduca la sezione del corso d'acqua;
- ❑ il taglio e/o l'asportazione di vegetazione ed in particolare di alberi con tronco di diametro superiore a 10 cm, di filari o siepi di lunghezza non inferiore a 10 m ed in generale di vegetazione che favorisce la stabilità delle sponde e la naturalità e la biodiversità all'interno dell'alveo;
- ❑ la realizzazione d'opere di derivazione d'acqua (autorizzazione provinciale);

Parte II – Corsi d'acqua di competenza comunale

Articolo 9 - Individuazione delle fasce di rispetto

Le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua di competenza comunale sono individuate dal Comune tenendo conto:

- delle aree storicamente soggette ad esondazione;
- delle aree interessabili da fenomeni erosivi e di dilavamento dell'alveo;
- della necessità di prevedere una fascia di rispetto sufficiente a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche, l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, la fruizione e la riqualificazione ambientale;
- dell'opportunità di inserire aree tampone per favorire l'abbattimento dell'inquinamento diffuso che può raggiungere i corsi d'acqua tramite le acque di dilavamento, per garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ambito ripariale, e per realizzare aree verdi - anche utilizzabili dal pubblico - per costituire fasce e corridoi a valenza ambientale ed ecologica.

Le distanze dai corsi d'acqua devono essere misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Le distanze dai corsi d'acqua intubati devono intendersi misurate simmetricamente rispetto all'elemento idrografico individuato.

La larghezza delle fasce di rispetto è di metri 10, salvo misure maggiori in corrispondenza degli ambiti soggetti ad erosione o ad esondazione o per i quali si è individuata l'opportunità di costituire aree verdi o tampone per la prevenzione dell'inquinamento (nota: devono risultare da cartografia collegata a variante urbanistica).

Tale fascia è annullata in corrispondenza dell'edificato esistente e regolarmente accatastato.

Nelle zone di espansione dell'agglomerato urbano e negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, tale fascia può essere ridotta su ambedue le sponde fino ad un minimo di metri 4. In questo caso, gli interventi da realizzare nella fascia compresa tra il limite della fascia ed i 4 metri, sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte del Comune.

Articolo 10 - Individuazione di attività e opere vietate all'interno delle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di competenza comunale sono vietate le seguenti attività ed opere:

- ❑ la realizzazione di nuove edificazioni (soggette a concessione edilizia e non, quindi anche temporanee e mobili) e di ampliamenti di superficie coperta, ad eccezione delle opere di interesse pubblico destinate alla fruizione delle aree di rispetto che non compromettono in alcun modo la sicurezza idraulica;
- ❑ ogni tipo di impianto tecnologico, inclusi nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dalla parte IV del Dlgs. N°152/2006 e successive modifiche e integrazioni, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue (previa autorizzazione ambientale provinciale) nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali;
- ❑ attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- ❑ l'abbattimento, l'eliminazione e/o l'asportazione di vegetazione arborea o arbustiva esistente, spontanea o piantumata, fatta eccezione, previa autorizzazione comunale, per i casi in cui l'intervento fosse indispensabile per esigenze manutentive;
- ❑ i movimenti di terra e le operazioni di scavo che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza;
- ❑ qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso cui sono destinati gli argini;
- ❑ la realizzazione di muri e/o recinzioni ad eccezione delle recinzioni semplicemente infisse nel terreno che sono assimilabili alle piantagioni (DGR n.7633 del 08/04/1986);
- ❑ lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le sponde dei fiumi e torrenti;
- ❑ la modifica o l'alterazione di opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti;
- ❑ apertura di cavi, fontanili e simili;
- ❑ il deposito, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;
- ❑ il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

Articolo 11 - Individuazione di attività ed opere soggette a concessione o nulla osta idraulico da parte del Comune all'interno delle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo di competenza comunale sono realizzabili, anche in deroga al precedente articolo, ma solo previa autorizzazione idraulica comunale:

- ❑ le coltivazioni e le piantagioni di alberi e siepi, gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone finalizzati ad assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzioni di fascia tampone boscata finalizzata a costituire un filtro naturale atto a limitare l'afflusso di nutrienti ed inquinanti in generale verso il corso d'acqua, stabilizzazione delle rive e tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- ❑ gli interventi di interesse pubblico o comunque destinati alla fruizione delle aree verdi attorno al corso d'acqua e del corso d'acqua stesso;
- ❑ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- ❑ gli interventi di sistemazione a verde con percorsi pedonali o ciclabili, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- ❑ gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- ❑ gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. n°457/1978;
- ❑ gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- le difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano di campagna) realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta e nemmeno provocare restringimenti d'alveo;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Amministrazione Comunale; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere:
 - per luci superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce "a" e "b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99);
 - per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. N°7/6645 del 29 ottobre 2001, attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di 100 anni e un franco minimo di 1 m. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiore ai 100 anni.
Per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001).
In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
 - Restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
 - Avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
- gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, tali manufatti dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo d'autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del dlgs. N°152/2006 parte IV alla data d'entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Amministrazione Comunale. Decorso il termine dell'autorizzazione devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- gli interventi volti alla bonifica ed al disinquinamento, purché utilizzino tecniche naturali e comunque compatibili con il regime fluviale.

Articolo 12 – Autorizzazione idraulica allo scarico

Gli scarichi nei corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 12 delle NTA del PAI e dal punto 6 dell'Allegato B alla DGR 7/13950/2003 nonché dal PTUA. L'autorizzazione idraulica allo scarico ha l'obiettivo di assicurare che le quantità scaricate siano compatibili con la sicurezza idraulica.

E' consentito lo scarico d'acque meteoriche, delle acque fognarie degli scolmatori del troppo pieno, d'acque fognarie depurate ed acque industriali, nei corsi d'acqua, previa verifica da parte del richiedente

l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate. La domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da apposita relazione idrologica-idraulica, per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001). Lo scarico di acque bianche direttamente in alveo deve essere limitato attraverso l'individuazione di aree nelle quali favorire l'infiltrazione di tali acque nel terreno.

Si dovranno rispettare comunque i limiti imposti dal PTUA che indica i seguenti parametri di ammissibilità:

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

I suddetti limiti non sono da adottare per tutti gli scarichi ricadenti nelle seguenti zone del territorio regionale:

- aree montane;
- portate scaricate direttamente su laghi o sui fiumi Ticino, Adda, Brembo, Serio, Cherio, Oglio, Mella, Chiese, Mincio.

L'opera di scarico dovrà essere tale da assicurare che il flusso scaricato sia nella direzione del flusso del corpo idrico ricevente e da prevenire fenomeni erosivi, eventualmente tramite opere di dissipazione dell'energia della corrente.

L'autorizzazione va richiesta dal proponente l'opera al competente ufficio Comunale.

Si ricorda che, ove le acque di dilavamento costituiscano scarico ai sensi del DLgs 152/2006, dovrà essere richiesta autorizzazione ambientale allo scarico all'autorità competente ai sensi dell'articolo 124 del DLgs 152/2006.

Articolo 13 - Autorizzazione paesistica

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesaggistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – direzione Territorio e Urbanistica – UO Sviluppo Sostenibile del Territorio – oppure, se l'opera rientra tra quelle subdelegate, dagli enti competenti individuati dalla LR 18/1997 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 14 - Canone di polizia idraulica

Chiunque intenda eseguire interventi sul reticolo minore di competenza comunale è tenuto a presentare domanda al comune utilizzando il modello di cui all'allegato 1 ed a versare al Comune stesso i canoni di polizia idraulica con i criteri e nella misura previsti dall'allegato C alla DGR 7/13950 del 1 agosto 2003 e successive modifiche o aggiornamenti.

Il Comune si riserva, in caso di mancato pagamento del canone dovuto, di richiederne il pagamento anche degli arretrati, applicando il tasso di interesse legale.

Il soggetto che presenta la domanda può richiedere al Comune l'esenzione del pagamento del canone impegnandosi a conservare, migliorare o ripristinare ed a mantenere elementi del paesaggio quali esemplari arborei significativi, filari o siepi di lunghezza pari ad almeno 50 metri situati lungo i corsi d'acqua di competenza comunale e privati.

Qualora vengano meno gli impegni assunti dal soggetto che presenta la domanda, il Comune ha il diritto di richiedere il pagamento del Canone nella misura prevista dalle normative vigenti al momento.

Parte III – Corsi d'acqua privati

Articolo 15 – Corsi d'acqua privati – obblighi e divieti

I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua definiti privati ai sensi dell'articolo 1 sono obbligati – nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo 5 e di cui agli articoli 7 e 8 - alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua dell'alveo del corso d'acqua in modo da evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.

I proprietari dovranno inoltre informare tempestivamente il Comune ed il Consorzio di Bonifica di ogni fatto che potrebbe causare le circostanze sopra descritte.

Per motivi di sicurezza ed in caso di necessità, il Comune si riserva il diritto di eseguire gli interventi manutentivi in sostituzione del proprietario inadempiente e di rivalersi successivamente su di esso. I proprietari saranno chiamati a rispondere dei danni eventualmente derivati dalla mancata ottemperanza agli obblighi di cui sopra.

Tutti i cittadini che intendono eseguire interventi negli alvei dei corsi d'acqua privati e nelle loro pertinenze dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

Oltre a quanto previsto dagli articoli 5, 7 e 8, è vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interrimenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiali delle acque nel reticolo superficiale senza preventiva concessione comunale rilasciata ai sensi dell'articolo 6 e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Nei casi in cui opere o attività realizzati da privati senza concessione o in modo difforme da essa costituiscano un rischio per la sicurezza idraulica, il Sindaco può disporre, tramite ordinanza ai sensi dell'articolo 14 della L 47/1985, la diffida a provvedere al ripristino integrale o a ripristinare direttamente rivalendosi successivamente sul privato.

Articolo 16 – Corsi d'acqua a lato di strade comunali

Ai fini della sicurezza idraulica, gli obblighi di cui all'articolo 15 si applicano anche alle sponde ed ai terreni in fregio ai corsi d'acqua che scorrono lungo le strade comunali.

Il Comune assume l'onere della manutenzione della sponda e dell'alveo del corso d'acqua sul lato della strada.

Resta onere del proprietario e/o frontista la manutenzione della sponda e dell'alveo del corso d'acqua sul lato opposto.

Il Comune si riserva di proporre e stipulare accordi o convenzioni con privati o soggetti collettivi per assicurare la manutenzione dei corsi d'acqua adiacenti le strade comunali; in particolare il Comune può accollarsi l'onere della manutenzione di entrambe le sponde a fronte del pagamento di un canone.

Allegato 1

Modello di domanda di concessione idraulica comunale

Egr. Sig. Sindaco
Dal Comune di XXXXXXXx

Il sottoscritto (Nome e Cognome del richiedente) _____

In qualità di:

- proprietario del terreno all'interno del quale si trova il corso d'acqua oggetto dell'intervento;
- legale rappresentante del soggetto giuridico proprietario del terreno all'interno del quale si trova il corso d'acqua oggetto dell'intervento;

Ragione sociale del soggetto proprietario: _____

Residente in via _____ n° _____, CAP _____, _____

Codice fiscale _____ PI _____

Chiede

Di poter eseguire l'opera qui sinteticamente descritta:

Obiettivo dell'opera:.....

Descrizione:.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Lungo il corso d'acqua _____ situato all'interno del territorio del Comune di XXXXXXXX

Allo scopo dichiara

- di aver preso visione del regolamento di polizia idraulica del Comune di XXXXXXXX approvato con DCC n. YYY del ZZZZZZ;
- di aver preso visione dell'obbligo di pagare al Comune il canone di polizia idraulica come disposto dal punto 14 della DGR 7868 del 15/02/2002 nella misura prevista dall'allegato C della DGR 7868 del 15/02/2002 come aggiornato dall'allegato C della DGR 13950 del 28/08/ 2003;
- di aver descritto l'opera per la quale domanda concessione in modo rispondente alla realtà e tenendo conto delle descrizioni riportate dall'allegato C della DGR 13950 del 28 Agosto 2003 allo scopo di consentire la corretta determinazione del canone da parte del Comune.

Allega

- a) Disegni tecnici in scala (piane e sezioni) dell'intervento per il quale domanda concessione
- b) Identificazione su CTR in scala 1:10.000 della localizzazione dell'opera
- c) Relazione sulla compatibilità idraulica ed ambientale dell'opera

Luogo e data
Firma

ALLEGATO 4 – NORME TECNICHE GEOLOGICHE