

**COMUNE DI OSTIGLIA**  
(provincia di Mantova)



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il  
Governo del Territorio 12/2005 e s.m.i.

**Variente n. 1**



## Piano delle Regole

**OGGETTO: Norme**

Elaborato modificato a seguito delle  
controdeduzioni alle osservazioni

**TAVOLA: PDR.05**

**SCALA: 1:10.000**

Progetto e Valutazione  
Ambientale Strategica (V.A.S.):

Arch. Genta Rossano

**SINDACO:**  
Dott. Primavori Valerio

**SEGRETARIO:**  
Dott. Magalini Renato

**UFFICIO TECNICO:**  
Ing. Lorenzo Grecchi (Responsabile Area Tecnica)  
Geom. Daniele Rossi  
Geom. Pecchio Alessandro  
Dott. Gristina Francesco Paolo

Adozione D.C.C. n°2 del 08/02/2019

Approvazione D.C.C. n° del

B.U.R.L. n° del

DATA: Luglio 2019

TITOLO I - NORME GENERALI .....	1
ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....	2
ART. 4 - DISTANZE .....	6
ART. 5 - AREE DI PERTINENZA .....	7
ART. 6 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	8
ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE 1 GENERALE .....	12
TITOLO II NORME SULLE ZONE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE .....	14
ART. 8 - ZONA "A" - CENTRO STORICO .....	14
ART. 9 - ZONA "A1" - AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE DELLA CITTA' NOVECENTESCA....	16
ART. 10 - ZONA "A2" – AMBITO DI INTERESSE AMBIENTALE DEL NAVIGLIO.....	16
ART. 11 - VINCOLI MONUMENTALI, AMBIENTALI E ARCHEOLOGICI.....	17
ART. 12 - GRADI DI PROTEZIONE.....	20
ART. 13 - ELEMENTI PUNTUALI .....	21
ART. 14 - SPAZI SCOPERTI.....	22
ART. 15 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE .....	23
ART. 16 - IL RECUPERO DEI MANUFATTI DI PERTINENZA .....	23
ART. 17 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO .....	24
ART. 18 - TINTEGGIATURA.....	25
ART. 19 - INSEGNE ESTERNE.....	25
ART. 20 - INSEGNE INTERNE.....	26
ART. 21 - ABACO DELLE INSEGNE.....	27
TITOLO I - NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....	28
ART. 22 - ZONA "B" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO .....	28
ART. 23 - ZONE "C" - CONFORMATE.....	29
ART. 24 - ZONA "D1" - ZONA PER USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO .....	30
ART. 25 - ZONA D2 PER USO ESCLUSIVAMENTE PRODUTTIVO .....	32
ART. 26 - ZONA D3 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA.....	36
ART. 27 - ZONA "D4" - ZONA COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO. ....	36
ART. 28 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....	37
ART. 29 - ZONA "E" - AGRICOLA .....	38
ART. 30 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA .....	39
ART. 31 - ZONA "E1" CORTI RURALI .....	39
ART. 31bis - IMPIANTI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	40
TITOLO III PIANO PAESISTICO COMUNALE .....	41
ART. 32 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	41
ART. 33 - VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI .....	42
ART. 34 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	43
ART. 35 - TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA .....	43
ART. 36 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	44
ART. 37 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	44
ART. 38 - TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI .....	45
ART. 39 - TUTELA IDROGRAFICA .....	45
ART. 39bis - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE.....	45
TITOLO IV ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	46
ART. 40 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE.....	46
ART. 41 - NORME DI BONIFICA AMBIENTALE .....	46
ART. 42 - NORME PER L'APPLICAZIONE DEL TERZO DECRETO CORRETTIVO DEL CODICE DEI CONTRATTI .....	47

ART. 43 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE .....	77
ART. 44 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI P.R.G .....	49
ART. 45 - VIABILITA' PRIVATA E PUBBLICA .....	49
ART. 46 - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.....	49
APPENDICE NORME GEOLOGICHE DI PIANO .....	50

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, il perimetro delle aree<sup>1</sup> del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - individua:
    - a) le aree destinate all'agricoltura;
    - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - altezze massime e minime;
  - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - destinazioni d'uso non ammissibili;
  - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
  - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.C1a Azzonamento 1:5000

Tav.C1b Azzonamento 1:5000

C2 Repertorio dei beni storici ambientali compresi nel perimetro del centro storico

C3 Repertorio dei beni storici ambientali esterni al perimetro del centro storico

Tav.C4 Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio naturale scala 1:10000

Tav.C5 Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio edificato scala 1:10000  
Tav.C6 Rilevanza paesistica: punti di vista panoramici scala 1:10  
Tav.C7 Carta della sensibilità – Piano paesistico comunale scala 1:10000  
Tav.C8 a Centro storico - nord scala 1: 1000  
Tav.C8 b Centro storico - sud scala 1: 1000  
C9 Relazione  
C10 Norme

Le presenti norme recepiscono e si conformano alle indicazioni dei piani di settore e delle valutazioni ambientali le cui prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte. In particolare:  
le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e secondo le indicazioni della DGR 22/12/2005 – n. 8/1566 messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale;  
le prescrizioni e le indicazioni di opere di mitigazione ambientale contenute negli elaborati di VAS e di Vinca redatti in occasione del PGT.  
le indicazioni sulla mitigazione ambientale degli interventi espresse dagli Enti competenti in occasione di approvazione degli strumenti attuativi già vigenti;  
le indicazioni e prescrizioni del piano di zonizzazione acustica.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:  
fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio  
fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

### **ART. 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

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

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

#### **a Superficie lorda di pavimento (Slp)**

È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media ponderale di m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili.

Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella SIp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio per una profondità massima di m. 1,50;
- le superfici nette dei vani scala condominiali o comuni a più unità e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso, le scale esterne aperte anche se a servizio di un unico alloggio;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso per una superficie massima di mq. 9 per ciascuna unità immobiliare e per un'altezza massima di m. 2,40;

*- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza delle singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra) purché l'altezza di detti spazi non superi m 2,50 e la superficie lorda di pavimento non superi 1,00 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale. Nel caso in cui la superficie aree risultasse maggiore rispetto al sopracitato rapporto area/volume verrà computata la sola eccedenza ai fini del calcolo della S.L.P.;<sup>1</sup>*

- le superfici destinate a cantine condominiali per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari dei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre due metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella SIp.

Le strutture smontabili e recuperabili, aventi copertura con teli asportabili, prive di pavimentazione e legate ad attività produttive principali anche diverse da quella agricola, per prove di campo o test di apparecchiature che necessitino di ricreare ambienti confinati di utilizzo saltuario non vengono conteggiati nella SIp e possono essere realizzate in zone agricole privi di vincoli o in zone esclusivamente produttive.

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SIp.

Per gli interventi comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto. Per le attività commerciali e per l'artigianato di servizio, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

---

<sup>1</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione n. 9 prot. n. 0007373 del 19-04-2019

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

### **b Volume (V)**

Si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

- negli interventi su edifici esistenti e per le nuove costruzioni non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento purchè la condizione sia dimostrata e documentata. Nel conteggio del volume si fa riferimento all'art. 4, comma 3, del D.M. 27 luglio 2005, il quale dispone una franchigia di 25 cm oltre i cm 30 per quanto riguarda gli spessori degli elementi verticali (muri) sia portanti e non e quelli di copertura, e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

### **c Altezza delle costruzioni (H)**

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del solaio del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

### **d Superficie coperta (Sc)**

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

È detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

### **e Superficie territoriale (St)**

È la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico

transito;

- le aree destinate dal PGT alla viabilità.

#### **f Superficie fondiaria (Sf)**

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### **g Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Svv)**

(misurata in mq.) ai sensi del D. Lgs n°114 del 31/03/98, L.R. n°14 del 23/07/99 e D.G.R. 04/07/2007 n° 8/5054.

È l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

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

#### **h. Superficie drenante (Sd)**

È la superficie scoperta trattata in modo da consentire l'assorbimento delle acque piovane. Quando non diversamente stabilito dalle presenti norme, dal regolamento edilizio o dalle norme degli strumenti attuativi, l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato come riferimento all'intera area interessata.

#### **i. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro)**

È il rapporto massimo ammesso e misurato in %, fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione, ivi compresa l'area sottostante il fabbricato fuori terra e l'area della superficie fondiaria (Sf).

#### **l. Rapporto di copertura (Rc)**

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

1. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

#### **Indice territoriale (It)**

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc. /mq., ovvero in mc/ha.

#### **Indice di densità fondiaria (If)**

Definisce il limite di superficie lorda di pavimento edificabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

#### **Indice territoriale minimo (Itm)**

È il rapporto minimo fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

#### **Diritto edificatorio in perequazione (Itp)**

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica.

#### **Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)**

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due



differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

- Per **lotto edificabile** si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singolo permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

- Per **unità edilizia** si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, funzionalmente completa o incompleta, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse.

- Per **sagoma** di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

- Per la definizione degli **arredi da giardino** si fa riferimento all'ART. 43 delle presenti norme.

- Per la definizione delle pertinenze o opere pertinenziali si fa riferimento all'ART. 43 delle presenti norme.

## **ART. 4 - DISTANZE**

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml. 1,50 e detti riferimenti.
2. È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando tra i proprietari confinanti esista un accordo registrato e trascritto per costruire a confine o in reciproca aderenza.
3. La disciplina delle distanze non si applica a:
  - cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
  - ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
  - ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
  - ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
  - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)

### **4. Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00.

Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata alla conservatoria dei registri immobiliari, è possibile realizzare edifici

con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Ferma restando la possibilità di edificazione a confine di cui al precedente comma 2, è ammessa la costruzione a confine di locali destinati ad autorimessa e di altezza interna non superiore a ml. 2,50, espressamente vincolati a tale destinazione e con Superficie Lorda di Piano massima pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria residenziale insistente sul medesimo lotto, senza che tali fabbricati influiscano sul calcolo delle distanze dagli edifici e dal confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.

Dovrà essere comunque mantenuta libera almeno la metà della linea di confine interessata. La presente regola non è applicabile nel caso di confine delle proprietà con strade comunque classificate o aree standard.

#### **5. Df (ml) distanza minima fra fabbricati**

La distanza minima fra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata. Le distanze tra pareti o parti di pareti finestrate, antistanti di uno stesso edificio sono regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

#### **6. Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici, in caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica, è sempre ammesso che di nuova costruzione, sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati nel Documento di Piano, la distanza (Ds) può esser inferiore a quella prevista nella disposizione degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze minime dal ciglio stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade considerate, sono di ml. 10,00 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

### **ART. 5 - AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle Slp di

cui al precedente comma in occasione del rilascio della licenza o della concessione ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o Slp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla Slp esistenti.

3. In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla Slp esistenti.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
5. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
7. Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

## **ART. 6 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:
  - 1) Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
  - 2) Artigianato di servizio alla residenza** per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
    - a)** produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
    - b)** riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
    - c)** servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.
    - d)** piccole attività artigianali non inquinanti e non rumorose compatibili con la residenza

(maglificio, lavorazioni e finiture).

**-3.A) Commerciale:** attività commerciali così come definite nel D. Lgs n°114/98 e nella D.G.R. n°8/5054 del 04/07/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue, in relazione alle superfici di vendita:

**a)** Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

**b)** Media struttura di vendita (MSV): è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a mq. 1500;

Le medie strutture di vendita, per compatibilità con le zone omogenee nelle quali se ne prevede l'insediamento, sono state suddivise in due ulteriori sottoclassi:

- Media struttura di vendita non superiore a 400 mq. (MSV 400): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 400 mq.;

- Media struttura di vendita non superiore a 1500 mq. (MSV 1500) : è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1500 mq.;

**c)** Grande struttura di vendita (GSV): vendita è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500.

**d)** Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Ccom) Le Grandi e Medie strutture organizzate in forma unitaria, ai sensi della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, sono così individuate in relazione alla loro forma organizzativa: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

A detta definizione sono riconducibili:

**a)** il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

- il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionario.

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

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

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

La superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici

di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati, secondo le modalità previste all'art. 4.2.2.3. della citata D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054.

**-3.B) Commerciale all'ingrosso:** attività commerciali così come definite nel D. Lgs n°114/98 e nella D.G.R. n°8/5054 del 04/07/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue, in relazione alle superfici di vendita:

**a)** Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

**b)** Media struttura di vendita (MSV): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra mq. 150 e mq. 1500;

Le medie strutture di vendita, per compatibilità con le zone omogenee nelle quali se ne prevede l'insediamento, sono state suddivise in due ulteriori sottoclassi:

- Media struttura di vendita non superiore a 400 mq. (MSV 400): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 400 mq.;

- Media struttura di vendita non superiore a 1500 mq. (MSV 1500): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1500 mq.;

**c)** Grande struttura di vendita (GSV): è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500;

**d)** Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Ccom) Le Grandi e Medie strutture organizzate in forma unitaria, ai sensi della 4 luglio 2007 n° 8/5054, sono così individuate in relazione alla loro forma organizzativa: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

A detta definizione sono riconducibili:

**a)** il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

- il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionario.

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

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

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

La superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati, secondo le modalità previste all'art. 4.2.2.3. della citata D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054.

**-3.C) Esercizi pubblici:**

- 1) ristoranti
- 2) bar
- 3) pizzerie

**-4) Produttiva:**

- a) unità produttive industriali,
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;
- f) mense aziendali.

**-5) Di autotrasporti:**

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

**-6) Terziaria:**

- a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;
- b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;
- c) attività gestionali ed informatiche.

**-7) Ricettiva - alberghiera:**

alberghi, pensioni, locande.

**-8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:**

- a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività sportive e ricreative;
- g) centri oratoriali.

**-9) Di spettacolo:**

- a) teatro;
- b) cinema;
- c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
- d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni.
- e) sala da gioco e/o sale giochi

**-10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:**

- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo,
- c) scuole secondarie e scuole professionali;
- d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;

- e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- f) impianti per attività sportive e ricreative.

**-11) Servizi tecnologici:**

- a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
- d) centrali per gasdotti,
- e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

**-12) Attività agricola:**

- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
- b) allevamento del bestiame e attività connesse;
- c) attività agrituristica;
- d) attività florovivaistica.
- e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

**-13) Residenza agricola** per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo.

**-14) Residenza artigianale, industriale, commerciale** o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

**-15) Attività di rifornimento carburanti** per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

**-16) Rifugi animali di affezione**

Sono strutture pubbliche o private adibite al ricovero di animali d'affezione. Ai sensi dell'articolo 8 del regolamento regionale 05/05/2008, n. 2 le strutture pubbliche si distinguono in:

- a) canili sanitari;
- b) canili rifugio.

Si intendono per strutture private quelle adibite a ricovero di animali d'affezione:

- strutture gestite senza finalità di lucro da enti, associazioni di volontariato o da privati ed è destinata al ricovero di animali d'affezione, ceduti da privati, affidati temporaneamente, ceduti dal canile sanitario o dal canile rifugio;
- pensioni, strutture destinate al ricovero, a scopo di lucro, di cani, gatti ed altri animali d'affezione di proprietà fino ad un massimo di 20 esemplari;
- strutture a scopo di allevamento, strutture destinate al ricovero e alla riproduzione, a scopo commerciale, di animali d'affezione fino ad un massimo di 20 esemplari;

6. L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.
7. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
8. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

## **ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

1. In conformità ai vigenti parametri di legge, ai fini della determinazione delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, si applicano i seguenti criteri:  
per gli usi complementari e/o accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;
2. La destinazione principale a residenza comprende sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.
4. La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
  - attività economiche di industria e artigianato:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione dei beni;
  - attività economiche terziarie:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi.
  - attività economiche commerciali:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.
5. Le dotazioni di standard dovute, per ciascuna di tali categorie, sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.
6. Sono da intendersi come usi complementari per le diverse attività economiche:
  - per l'attività economica produttiva: quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo e similari connessi all'esercizio dell'attività;
  - per l'attività economica terziaria: quelli di carattere produttivo, commerciale, residenziale e similari connessi all'esercizio dell'attività;
  - per l'attività economica commerciale: quelli di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo e similari connessi con l'esercizio dell'attività.
7. L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale", cioè dell'attività di vendita di beni comunque trattati presso lo stabilimento produttivo -terziario- agricolo principale, individuato nell'area o immobile sede dell'attività economica principale.
8. Standard per le strutture Commerciali:
  - a) per gli esercizi di vicinato è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 100% della superficie lorda di pavimento dei locali effettivamente destinati ad uso commerciale con facoltà di monetizzazione;
  - b) per le medie strutture di vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari al 100% della superficie lorda del pavimento dei locali effettivamente destinati ad uso commerciale; per le medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato o esistente, da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.

Nella valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

  - il livello di accessibilità;
  - l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
  - la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.



È comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione; mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 400 mq. vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio, pari al 50% del fabbisogno complessivo.

I parcheggi pubblici possono essere ceduti al Comune o vincolati, con vincolo da prevedersi in sede di convenzione, ad uso pubblico perpetuo.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivanti al computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art. 2 paragrafo 5 della D.G.R. 04/07/2007 n° 8/5054, per detti insediamenti la dotazione minima di attrezzature pubbliche o di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B, di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico .

Nei casi previsti all'art. 7 comma 2 della D.G.R. n° 8/5054 del 04/07/2007, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Gli ampliamenti di strutture di vendita o le nuove attività commerciali da insediare nelle zone o aree omogenee già autorizzate e/o esistenti, sono disciplinate in modo differenziato in relazione alle diverse zonizzazioni. Inoltre, per essere autorizzate dovrà essere dimostrata analiticamente la verifica della dotazione di aree per standard urbanistici con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, che in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale dovranno essere opportunamente valutati anche dalla commissione edilizia, ove costituita, in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana e ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione, su aree pubbliche esistenti o cedute a seguito degli accordi e all'interno di un progetto unitario ed organico, di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e della sistemazioni del verde pubblico da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 45 della L.R. 12 dell' 11 marzo 2005.

Allo studio di richiesta dell'autorizzazione deve essere sempre allegato lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi a raso dotati di opportune alberature, saranno comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e della sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 45 della L.R. 12 dell' 11 marzo 2005; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tale opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

## **TITOLO II NORME SULLE ZONE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE**

### **ART. 8 - ZONA "A" -CENTRO STORICO.**

1. L'area perimetrata come zona "A" corrisponde al nucleo storico originario di Ostiglia. Il perimetro comprende:
  - edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze;
  - edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze;
  - edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;
  - edifici estranei al tessuto e loro pertinenze.
2. **Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all' ART. 6 delle presenti norme sono:**
  - **residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),**
  - **artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,**
  - **attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,**
  - **uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),**
  - **alberghi, pensioni, locande (7),**
  - **attività private di servizio sociale, ecc. (8),**
  - **attività culturali e di spettacolo (9),**
  - **attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10),**
  - **attività di lavaggio normale o a secco, purchè produttori scarichi assimilabili al civile, e produttori rumore compatibile con le normative in essere. <sup>2</sup>**
3. Per il sistema insediativo del centro storico: l'obiettivo principale è la conservazione e la valorizzazione del tessuto edilizio inteso come sistema edifici-spazi liberi- strade. Nella valutazione delle scelte progettuali gli elementi da considerare, alla scala del sistema insediativo, sono:
  - i rapporti con il contesto, le modalità percettive: frontali nel caso l'unità edilizia si trovi in una

---

<sup>2</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione n. 9 prot. n. 0007373 del 19-04-2019

piazza o vi sia un asse viario perpendicolare; di scorcio nella maggioranza dei casi.

- l'organizzazione dello spazio di pertinenza per comprenderne il ruolo, le qualità, le potenzialità,
- la possibilità di densificazione o riorganizzazione del tessuto attraverso il recupero dei manufatti precari,
- garantire, per quanto non in contrasto con l'edificio, la pluralità delle destinazioni d'uso,
- valutare la possibilità di reperire aree per la sosta pubblica e privata.

4. I criteri informativi degli interventi saranno di massima:

- per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione e il restauro,
- interventi di ristrutturazione edilizia che, rispettando le caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale,
- interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante dotazione di servizi pubblici, a scala di quartiere od urbana. Tali interventi, dove manchino edifici tipologicamente adatti ad ospitare i servizi necessari, possono contemplare modifiche del tessuto antico a favore di un maggior equilibrio fra residenza e servizi. Tali interventi possono avvenire solo attraverso P.P. o P.R.

5. In tutti gli interventi sia di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione o di piano di recupero relativi ai tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali superstiti, in particolare:

- delle volte in muratura a crociera, a vela, a botte o simili, tranne comprovati casi nei quali si evidenziano ragioni igienico - sanitarie,
- dei portali in pietra o degli aggetti a balcone,
- dell'apparato decorativo originario,
- i portici e le logge da salvaguardare con la ristrutturazione potranno essere tamponati solo con elementi in ferro e vetro o legno e vetro a larga svecchiatura.
- i portici e le logge da salvaguardare con restauro non potranno in alcun modo essere tamponati.

Solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura nel rispetto delle norme igienico/sanitarie, qualora l'intervento non determini un peggioramento dei rapporti areo-illuminanti diretti e dei locali esistenti e di quelli di nuova istituzione.

6. Nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie, è ammissibile la destinazione abitativa dei locali con altezze interne medie preesistenti non inferiori a m. 2,40 e con rapporti areo- illuminanti minimi non inferiori ad 1/8. Tali altezze e rapporti sono da osservarsi anche per i sottotetti recuperabili alla residenza.

7. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

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

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

È ammessa la facoltà di monetizzazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non

cedute al comune.

## **ART. 9 - ZONA "A1" – AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE DELLA CITTA' NOVECENTESCA.**

1. Appartengono a questa zona gli ambiti della città novecentesca ai quali il piano riconosce un interesse di impianto morfologico e di presenze architettoniche.
2. Per tali ambiti sono ammessi gli interventi sugli edifici in relazione alla definizione dei gradi di protezione riportati nelle presenti norme con attenzione alla salvaguardia del sistema insediativo e quindi alla conservazione delle tipologie a villino con giardino e dei caratteri di arredo urbano degli spazi pubblici (alberature, dimensioni delle sezioni stradali).
3. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all' ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - alberghi, pensioni, locande
  - attività private di servizio sociale, ecc.,
  - attività culturali e di spettacolo,
  - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

## **ART. 10 ZONA "A2" – AMBITO DI INTERESSE AMBIENTALE DEL NAVIGLIO.**

1. Appartiene a questa zona l'ambito denominato Naviglio che comprende la via Naviglio, gli edifici su ambo i lati, le loro pertinenze e il parco Fossa.
2. Per il sistema insediativo Naviglio: l'obiettivo principale è la conservazione dell'impianto morfologico che costituisce una testimonianza importante delle origini di Ostiglia e il recupero urbanistico ed edilizio degli edifici e degli spazi.
3. Il piano indica come elementi da tutelare: l'impianto morfologico, gli allineamenti lungo strada, le caratteristiche tipologiche dei fabbricati.  
Indica come elementi da assoggettare a progetto di ricomposizione: i manufatti edilizi di pertinenza degli edifici lungo strada, gli edifici stessi che nel tempo sono stati manomessi e trasformati.
4. Per favorire gli interventi di recupero e riordino delle volumetrie esistenti salvaguardando gli elementi di qualità, il piano delle regole demanda alla redazione di uno specifico Piano Guida di iniziativa pubblica che dovrà comprendere tutto l'ambito definito come zona A2 che, sulla scorta di un rilievo preciso dell'esistente, indichi:
  - i gradi di protezione degli edifici esistenti;
  - i manufatti da demolire e quelli per i quali è consentito il recupero di volume;
  - gli allineamenti da rispettare;
  - le caratteristiche tipologiche e i parametri edilizi per il recupero dei fabbricati esistenti e per i nuovi;
  - gli elementi di continuità delle facciate lungo strada;
  - le caratteristiche e i materiali utilizzabili, per gli edifici, per le recinzioni, per gli spazi aperti.
5. In assenza di Piano Guida sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti al grado di protezione 1 e 2 di cui all'ART. 12 delle presenti norme. Il Piano Guida individuerà anche i comparti

per i quali è ammessa l'applicazione dell'ART. 17 comma 6, in assenza del Piano Guida non sono ammessi.

6. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all' ART. 6 delle presenti norme sono:
- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali,
  - fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - alberghi, pensioni, locande,
  - attività private di servizio sociale, ecc.,
  - attività culturali e di spettacolo,
  - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

## **ART. 11 VINCOLI MONUMENTALI, AMBIENTALI E ARCHEOLOGICI**

1. Il Piano delle Regole assume i vincoli monumentali, archeologici e ambientali esistenti sul territorio comunale di Ostiglia, compresi quelli relativi a edifici pubblici con più di 70 anni.
2. Gli ambiti e gli edifici oggetto di vincolo sono riportati sulle tavole e sui repertori di piano.  
In caso di difformità tra provvedimenti di vincolo e elaborati del piano delle regole prevalgono i provvedimenti.  
In caso di modifica o istituzione di nuovi vincoli, questi sono recepiti automaticamente senza necessità di adeguamento del piano.
3. A titolo di memoria sono riportati i seguenti vincoli monumentali e ambientali:

### **VILLA ISOLA BOSCHINA**

Villa neoclassica di particolare interesse architettonico - ambientale, nel cui interno ancora si leggono, se pur notevolmente degradate, decorazioni di gusto neoclassico.

### **VILLA SORDI SCHIAPPADORI**

Singolare esempio di architettura tardo barocca, caratterizzata da un assetto morfologico e tipologico unico

### **CHIESA DI S. MARIA IN CASTELLO**

### **CHIESA PARR. DI S. MARIA ASSUNTA**

### **MONUMENTO AI CADUTI**

### **MONUMENTO A CORNELIO NEPOTE**

### **PZA CORNELIO NEPOTE-VIA VITTORIO VENETO (2,2D,2B,2C)**

### **VIA TRENTO E TRESTE (12,20,22,24,26)**

### **PZA CORNELIO NEPOTE (17,18,19,20,21)**

### **PZA CORNELIO NEPOTE (11,12,13) con VIA MARSALA (2,4) e con VIA GHINOSI (35)**

### **PZA CORNELIO NEPOTE, VIA GATTI NOCI ANG. VIA VITTORIO VENETO**

### **VIA TRENTO E TRIESTE (13,15) con VIA GREGGIATI (8,10)**

### **PZA CORNELIO NEPOTE (8,9) con VIA MARSALA (1)**

### **PZA CORNELIO NEPOTE (2,4,5) con VIA GREGGIATI (11,13)**

### **AVANZI MURA DEL CASTELLO**

### **PALAZZO EX BETTINELLI**

### **PZA CORNELIO NEPOTE (1,2,3) (PALAZZO SCUOLA MEDIA)**

### **VIA MARTIRI INDIPENDENZA**

### **PORTA DELLA CITTA' VERSO IL PO**

### **SANTUARIO DELLA B.V. DELLA COMUNA**

### **TORRE CAMPANARIA**

### **GIARDINO PUBBLICO IN CSO ITALIA N.8 E VIA XX SETTEMBRE**

### **LOCALITA' VALLONA**

Insedimento dell'età del bronzo alla confluenza dei fiumi Tione, Busatello e Tartaro

4. A titolo di memoria sono riportate le seguenti localizzazioni di aree nelle quali esiste il sospetto di possibili ritrovamenti archeologici.

Si rileva la necessità che eventuali lavori comportanti movimenti di terra nelle località che seguono devono essere preventivamente segnalati e ne deve essere inviata copia di progetto al Nucleo Operativo di Mantova, affinché possa essere valutata ogni possibile interferenza con le presenze archeologiche.

Area NE di corte Palazzino

Zona della centrale termoelettrica

Via Verona di fronte al civico 46

Angolo tra la SS 12 e la strada statale per Mantova

centro urbano, via Visi

centro urbano via Cavour

centro urbano piazza Garibaldi

centro urbano via Italia

centro urbano via Tasso

centro urbano via Trento e Trieste

centro urbano via Vittorio Veneto

centro urbano via IV Novembre

centro urbano via Bertoli

centro urbano via Vettori

area lungo l'argine del Po e vicina golena

Bastione dell'Angelo

Isola Boscina

corte Abà Grande, varie zone

Ara di Spin, zone varie

area lungo il Busatello

area del Canalbianco

fraz. Calandre, Cà Rossa (vecchio toponimo)

Cantoni Losi

cantone sopra Losi

corte Cavriana

Comuna Santuario, argine San Lorenzo

corte Gazzolla

Le Vallette, cascina Rizzatti

Mazzagatta, zone varie

Ponte Molino, varie zone

San Romano, fornace Rigetti

corte San Giovanni

corte Tencarola, varie zone

Vallona Cavriani (antico toponimo)

fondo Vignale, zone varie

Casello

Ex corte Pilone

Corte Agnellina

Tra via Aia Madama e piazza Mazzini

Via Massarani

Casa Zimella

1 km est abitato

Abà Grande

Abitato proprietà Scarduelli

Proprietà Agazzani

Alveo del Po

Ara di Spin  
Argine San Lorenzo  
Arginino Grande  
Azienda Val Florida  
Bassone  
Bastianella  
Bastione san Michele  
Via Cappuccini  
Casetta  
Casona  
Colombarole  
Comuna Bellis  
Correggioli  
Dossioli  
Ferrovia Bologna-Verona  
Fornaci  
Fossato Nuovo  
Galele  
Gazzinella Strozzi  
La Rocca  
Le Core  
Liceo Scientifico  
Mazzagatta  
Moretti via della Comuna  
Pedemonta  
Ponte dei Tedeschi  
Ponte della Palla- C. Agnella via Abetone-Brennero  
Ponte Molino  
Portiole  
Quadro Paletta  
Quadro Vela  
Riva del Po e adiacenze  
San Sebastiano  
Sant'Antonio  
Tencarola  
Torre di Mezzo  
Valle di Mazzagatta  
Vallona  
Vignale  
Vivai del pioppo

## **ART. 12 GRADI DI PROTEZIONE**

Per una lettura corretta di quanto precisato per ciascun tipo di intervento si precisa che per:

**Consolidamento**, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

**Rinnovo**: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine

funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromettere le murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

**Ripristino filologico:** devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Per tutte le unità edilizie sono ammesse, compatibilmente con quanto precisato nel rispettivo grado di protezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Grado di protezione 1**

Sono assoggettati a grado di protezione 1 gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

Il grado di protezione 1 consente esclusivamente interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, aperture, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca recente non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico- ambientali dell'edificio.

È ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

I fronti devono essere restaurati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

Per gli edifici identificati con questo grado di protezione il progetto dovrà essere corredato di rilievo storico e morfologico.

Il grado di protezione 1 prevede per gli edifici così classificati il restauro e il risanamento conservativo.

### **Grado di protezione 2**

Sono assoggettati a grado di protezione 2 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 2 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti



lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Il grado di protezione 2 prevede per gli edifici così classificati gli interventi di ristrutturazione parziale oltre a quelli di cui al grado di protezione 1.

### **Grado di protezione 3**

Sono assoggettati al grado di protezione 3 gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime e senza aumento di volume.

Nel caso di permanenza - anche parziale - di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

Il grado di protezione 3 prevede per gli edifici così classificati gli interventi di ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione oltre a quelli di cui al grado di protezione 1 e 2.

### **Demolizione senza ricostruzione**

Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

La "Demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso.

Sono sottoposti a "Demolizione senza ricostruzione" i manufatti accessori di recente edificazione e nessun valore ambientale e/o decorativo ricadenti nelle pertinenze degli edifici classificati con il grado di protezione 1 anche se non espressamente individuati nella cartografia di PRG.

Salvo diversa indicazione delle tavole di piano, le aree liberate a seguito della demolizione debbono rimanere inedificate.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **ART. 13 ELEMENTI PUNTUALI**

1. Gli elementi puntuali costituiscono un apparato importante per la qualificazione del tessuto storico e vanno quindi conservati.
2. I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione, ciminiere delle ex fabbriche e simili, vanno conservati in sito e sono assoggettati a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.
3. I muri di recinzione vanno conservati, se realizzati con materiali tradizionali, possono essere rifatti se recenti. Qualora si tratti di muri che fanno parte integrante del sistema urbano, essi vanno anche reintegrati e prolungati per le parti mancanti.
4. È ammessa l'apertura di varchi sui muri di recinzione in sasso o pietra solo se sia dimostrata l'impossibilità di accessi alternativi ad un fondo o ad un edificio. Nel caso sia previsto un cancello di chiusura questo dovrà essere cieco e posizionato sul filo del muro originario.
5. I percorsi, i tracciati viari e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del

territorio, vanno mantenuti, recuperati e valorizzati. A questo scopo gli operatori pubblici e privati debbono tenere nel massimo conto le preesistenze ed evitare gli interventi di trasformazione delle vecchie strade e dei sentieri antichi. Laddove ciò sia indispensabile, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono comunque uniformarsi ai caratteri storico- ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

## **ART. 14 SPAZI SCOPERTI**

1. Gli spazi scoperti presenti all'interno del tessuto storico sono identificabili in queste categorie:
  - Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono strettamente riferite e collegate all'unità edilizia.
  - Spazi liberi autonomi caratterizzati da un disegno preciso e specifico. In questo caso le modalità di intervento devono tenere conto delle qualità e del disegno degli spazi.Così come avviene per le unità edilizie, anche gli spazi aperti devono essere oggetto di adeguata indagine e progetto. In particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate:
  - le documentazioni storiche
  - le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto.
2. Nel caso di intervento dovrà essere prodotta la documentazione sufficiente a comprendere le caratteristiche dello spazio e l'entità del progetto. Il rilievo dovrà comprendere:
  - planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/200 in relazione alla dimensione dell'intervento nella quale siano evidenziati lo stato e il tipo delle essenze esistenti, la presenza di manufatti impropri, e inoltre:
  - profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala adeguata alla dimensione dell'intervento;
  - piante, prospetti, sezioni delle architetture da giardino
  - elaborati di dettaglio in scala adeguata di pavimentazioni, esedre, fontane, ecc.
  - documentazione fotograficaIl rilievo dovrà dare conto dell'evoluzione storica dello spazio, delle trasformazioni significative avvenute nel tempo e dello stato di conservazione dell'impianto vegetale dei materiali e degli elementi architettonici.

Come avviene per le unità edilizie, anche per gli spazi aperti è data facoltà all'ufficio competente di ampliare o ridurre la documentazione sopra citata.
3. Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione o demolizione non dovranno comprometterne la configurazione e la percezione. In particolare la configurazione dello spazio dovrà essere il più possibile regolare e, soprattutto quando affaccia o è percepibile dagli spazi pubblici, dovranno essere studiati i fabbricati in modo da non presentare prospetti male articolati o elementi superfetativi.

È vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere gli spazi liberi senza aver preventivamente ottenuto il relativo permesso di costruire edilizio riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
4. Le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati, di norma, dovranno escludere piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, mentre le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un terreno anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.
5. La messa in opera di installazioni artistiche, diverse dalle insegne pubblicitarie, su edifici in genere ricadenti in centro storico, non deve interferire in modo incompatibile sotto l'aspetto ambientale con il contesto in cui viene collocata, dovrà essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica e

recepito il parere della commissione del paesaggio prima del rilascio dell'autorizzazione alla posa. Preventivamente l'ufficio tecnico dovrà esprimere il proprio parere in merito al carattere artistico dell'opera da installare. Quanto sopra vale anche per le aree private visibili dagli spazi pubblici.

## **ART. 15 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE**

1. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili e della sistemazione del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 45 della L.R. 12 dell' 11 marzo 2005; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tale opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.
2. Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.
3. È ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti.
4. Il posto auto scoperto è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.
5. Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 400 metri). Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste dalla normativa, è consentita la monetizzazione.

## **ART. 16 IL RECUPERO DEI MANUFATTI DI PERTINENZA**

1. Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/ architettonico/ ambientale gli interventi ammessi sono:
  - la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stili compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
  - la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei importanti eventualmente esistenti.
2. Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume,

dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
- in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi.
- possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
- possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente.

3. Il volume oggetto di recupero potrà essere utilizzato anche in sopraelevazione di volumi esistenti purché siano rispettate tutte le seguenti prescrizioni:

**a)** nel caso di un fronte continuo con allineamento di gronda prevalente, quest'ultimo non potrà essere superato;

**b)** la sopraelevazione dovrà essere utilizzata in primo luogo per adeguare le altezze interne di edifici oggi privi dei requisiti di abitabilità e classificati con i seguenti tipi di intervento: ristrutturazione di tipo B, ristrutturazione di tipo A, ristrutturazione parziale. Solo in casi particolari potrà essere autorizzata anche per edifici con grado di tutela maggiore. Questo tipo di sopraelevazioni è soggetto a esame della Commissione Edilizia che dovrà esprimersi sulla congruità del progetto architettonico con il contesto in cui è inserito.

**c)** l'adeguamento delle altezze interne dei fabbricati, nel caso sia richiesto il superamento della quota di gronda esistente, è da intendersi come finalizzato a conseguire le altezze minime di abitabilità dei piani esistenti, e in particolare:

- m. 3,00 piano terra (in modo che sia possibile anche una destinazione d'uso commerciale);
- m. 2,70 i piani superiori;
- m. 2,40 l'altezza media per l'ultimo piano mansardato.

Quando si usufruisce della sopraelevazione attraverso l'applicazione di questa norma, l'ultimo piano dovrà necessariamente essere mansardato, in modo da ridurre le modifiche in altezza al minimo necessario.

La sopraelevazione attraverso il recupero dei volumi accessori, quando non espressamente indicata dal PRG, potrà essere utilizzata solo per adeguare l'altezza interna dei piani esistenti non per aumentarne il numero.

Dovrà essere presentato il progetto dei nuovi prospetti e verificato l'allineamento dei fori e le proporzioni complessive del fabbricato.

## **ART. 17 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO**

1. Coperture: il numero delle falde, la pendenza, l'orientamento e i materiali dovranno essere desunti dal riferimento con la tipologia edilizia, dal confronto con il sistema insediativo e con l'unità urbana di appartenenza. I lucernari sono ammessi solo per quanto strettamente necessario al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti con l'attenzione a valutare anche altre possibili soluzioni per l'illuminamento e l'aerazione e valutando attentamente la percezione della copertura dal territorio. Le scelte che si discostano dalla tipologia di riferimento devono essere motivate.
2. Facciate: va rispettata la composizione originaria. Se consentito dal grado di protezione possono essere modificate mantenendo però gli allineamenti e le proporzioni con l'esistente.  
Le facciate che presentano caratteri tipici dell'architettura locale in generale e anche quando non esplicitamente indicato nel repertorio, devono essere conservate o riportate all'impianto originario nel caso di alterazioni. Eventuali interventi diversi devono essere adeguatamente documentati e giustificati.
3. I portici ad uso pubblico, se in continuità con altri, devono essere obbligatoriamente mantenuti. In caso di portici isolati, in generale devono comunque essere mantenuti; in casi eccezionali e documentati possono essere parzialmente chiusi con tamponamenti vetrati e arretrati rispetto al filo esterno.
4. Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici, di norma, devono essere sotterrate o completamente occultate alla vista. Le pubblicità stradali dove ammissibile e le insegne dei negozi, luminose o no, devono essere esaminate dalla commissione edilizia e ricevere quindi la relativa autorizzazione.
5. Anche quando non espressamente indicato nelle tavole gli allineamenti dei fronti principali devono essere rispettati. Eventuali modifiche (arretramenti o avanzamenti) sono consentite solo a fronte di uno strumento attuativo esteso a un ambito significativo in modo da controllare gli effetti. In ogni caso sono escluse:
  - quando riguardano edifici con grado di protezione 1 e 2;
  - in adiacenza a edifici adiacenti con grado di protezione 1 e 2;
  - per i fronti che affacciano sulle piazze pubbliche, in particolare quelle evidenziate come di pregio nelle tavole.
6. Per gli edifici non identificati con un grado di protezione è ammesso, previa presentazione di un piano attuativo che interessi un ambito sufficientemente esteso, l'ampliamento del volume pari al 10% dell'esistente. Tale ampliamento non dovrà compromettere la qualità dei manufatti e degli spazi storici di pregio. Potrà anche essere accorpata la possibilità di incremento volumetrico coinvolgendo più edifici purchè sia istituito un vincolo di non ulteriore incremento volumetrico fino a un eventuale variante al Piano delle Regole che stabilisca norme diverse.

## **ART. 18 TINTEGGIATURA**

1. Tutte le facciate rivestite di intonaco vanno tinteggiate secondo i principi di seguito esposti. Sono fatti salvi i casi in cui la documentazione storica e stratigrafica comprovino un trattamento delle superfici dell'impianto originario diverso.
2. Le tecniche di coloritura devono riprendere la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resina acrilica o simili, oppure con pitture ai silicati semicoprenti o pitture silossaniche.

Sono altresì consentite coloriture a fresco, con intonaci colorati in pasta.

Per gli edifici vincolati dovrà essere prodotto il parere favorevole degli enti competenti.

Il colore della tinteggiatura dovrà essere scelto tra le tonalità presenti nell'abaco cromatico in relazione alla redazione di uno specifico piano del colore. In attesa del piano i colori vanno scelti con riferimento a:<sup>15</sup> alle tracce di coloritura reperibile sulla facciata, ai caratteri dell'edificio, ai colori ricorrenti nel contesto storico.

3. È vietato l'impiego di rivestimenti plastici: graffiati, spatolati e quarzi.

## **ART. 19 INSEGNE ESTERNE**

1. Su facciate che hanno unitarietà formale e tipologica, le insegne devono essere trattate in modo omogeneo: stesso tipo di pannello, stessa altezza.

Ogni elemento pubblicitario deve essere chiaramente riferito all'esercizio commerciale che indica.

Nessun tipo di insegna esterna, parallela al piano dell'edificio, può coprire più di un foro vetrina, anche nel caso di esercizi che utilizzano più vetrine.

Al fine di non alterare l'equilibrio delle facciate e il ritmo delle bucatore degli edifici, è proibito collocare l'insegna a piani diversi dal piano terreno.

### **2. INSEGNE A PANNELLO**

I pannelli di supporto per le insegne non devono essere ottenuti tramite assemblaggio.

I materiali consentiti sono: legno, ottone, rame, acciaio, alluminio verniciato. Sono esclusi l'alluminio anodizzato e i materiali plastici opachi e colorati. La posizione delle insegne a pannello esterne è così regolata:

- limite superiore: cm. 15 al di sotto del bordo inferiore del primo corso di finestre, marcapiano, marcadavanzale;
- limite inferiore: il bordo superiore della cornice del foro vetrina.

Non è consentita l'applicazione di insegne a pannello esterne su edifici che presentano un trattamento dei materiali di rivestimento del piano terreno di particolare pregio quali rivestimento in lastre di pietra o mattoni a vista.

In presenza di foro vetrina ad arco o ad arco ribassato non è consentita l'applicazione dell'insegna esterna rettangolare.

### **3. TARGHE E PANNELLI LATERALI**

La posizione della targa è così regolata:

- limite superiore massimo: il bordo superiore della cornice;
- limite inferiore massimo: il bordo superiore dell'attacco a terra;
- limite laterale massimo: cm. 10 dalla cornice del foro vetrina.

In presenza di foro vetrina ad arco o ad arco ribassato, il limite superiore massimo corrisponde all'asse della marca arco.

### **4. INSEGNE A CARATTERI INDIPENDENTI**

I materiali consentiti sono: ottone, rame, ferro, alluminio (esclusa qualsiasi forma di anodizzato).

Le insegne a caratteri indipendenti possono essere poste accanto al foro vetrina o fra due bucatore dello stesso esercizio, tenendo presenti le regole per il posizionamento delle targhe laterali.

### **5. INSEGNE LUMINOSE**

**Sono consentite nelle zone A1 e A2, ma non nella zona A, fatta eccezione per insegne a pannello o insegne a carattere indipendente, contenenti elementi per l'illuminazione che siano nascosti alla vista e che generino una luce indiretta e riflessa.**

**I materiali consentiti sono: vetro, plexiglas trasparente, tubo al neon del diametro**

**massimo di cm. 1,5.**

**Non sono consentite insegne luminose a luce intermittente. I trasformatori e collegamenti alla rete elettrica non devono essere visibili dall'esterno.**

**Le insegne esterne a pannello e le targhe laterali possono contenere elementi per l'illuminazione che siano nascosti alla vista e che generino una luce indiretta e riflessa. Sono consentite eccezioni alle norme sopra indicate nei casi di attività di pubblico interesse, quali: uffici postali, tabaccherie, farmacie per le quali è d'obbligo l'uso della segnaletica nazionale.<sup>3</sup>**

**6. INSEGNE ESTERNE A BANDIERA**

Sono vietate con la sola eccezione degli esercizi di pubblica utilità per cui esse vengono specificatamente prescritte, come le farmacie; o di quelle storiche e simili in ferro di piccole dimensioni (max cm. 50x50).

## **ART. 20 INSEGNE INTERNE**

**1. A PANNELLO**

I materiali consentiti sono legno, metallo escludendo qualsiasi forma di anodizzazione, vetro, plexiglass. Il pannello può essere posto all'interno o all'esterno del serramento della vetrina. Le insegne a pannello poste all'interno del foro vetrina, esternamente all'infisso, devono far parte integrante del serramento della vetrina. In ogni caso non devono sporgere dal filo esterno della cornice. La superficie dell'insegna a pannello non deve essere superiore a un decimo della superficie del foro vetrina. Non è consentita l'adozione di insegne interne nei casi di fori vetrina ad arco o ad arco ribassato.

**2. SCRITTE SU VETRO E SU INFISSE**

La scritta su vetro per il suo carattere di leggerezza può essere adottata per tutti i tipi di foro vetrina, anche e soprattutto nei casi in cui la cornice e il serramento abbiano un particolare pregio. La scritta su infisso può essere a caratteri dipinti o incisi, a caratteri indipendenti di materiali diversi da quello dell'infisso.

**3. INSEGNE INTERNE LUMINOSE**







È consentita la luce diretta. Sono consigliati in particolare: tubi fluorescenti al neon del diametro massimo di cm. 1,5 e pannelli di plexiglass flou con caratteri incisi e riflettenti. L'insegna luminosa è consentita per tutti i tipi di foro vetrina.

---

<sup>3</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione n. 9 prot. n. 0007373 del 19-04-2019



## ART. 21 ABACO DELLE INSEGNE

TIPO DI INSEGNA		PRESCRIZIONI
	Bacheca	Materiali consentiti: legno, ottone, rame, acciaio, alluminio verniciato. Sono esclusi l'alluminio anodizzato, i materiali plastici opachi e colorati.
	Caratteri divisi	Possono essere poste accanto al foro vetrina o fra due bucatore dello stesso esercizio
	Scritte adesive su vetro o su infisso	Ammessa per tutti i tipi di foro vetrina, anche in casi di particolare pregio
	Neon nudo	Va presentato un progetto specifico sottoposto a parere dell'ente che esercita la tutela del vincolo ambientale. Non è ammesso in vie e piazze di larghezza inferiore a m 18,00
	Targhe	Limite Superiore Max: bordo superiore cornice; Limite Inferiore Max: bordo superiore dell'attacco a terra Limite Laterale Max: cm 10 da cornice vetrina
	A bandiera	Ammesse solo per esercizi di pubblica utilità per cui sono specificamente prescritte. Consentite quelle storiche in ferro di dimensioni contenute (max cm50x50)

## TITOLO I - NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI

### ART. 22 ZONA "B" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - alberghi, pensioni, locande
  - attività private di servizio sociale, ecc.,
  - attività culturali e di spettacolo,
  - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.
2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli



elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
  - La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
  - La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 10 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto.
5. Nelle aree classificate come B1 si applicano i seguenti indici:
- Indice di densità fondiaria: 1,2 mq/mq,
  - rapporto di copertura: 40% della superficie del lotto,
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
  - altezza dei fabbricati: altezza massima 14,40 metri.
  - arretramento dal ciglio stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
  - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
  - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi  $D=H/2$  e mai inferiore a m. 5,00.
6. Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici:
- Indice di densità fondiaria: 0,9 mq/mq,
  - rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto,
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 50% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
  - altezza dei fabbricati: altezza massima 11,10 metri.
  - arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
  - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
  - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi  $D=H/2$  e mai inferiore a m. 5,00.
7. Nelle aree classificate come B3 si applicano i seguenti indici:
- Indice di densità fondiaria: 0,5 mq/mq,
  - rapporto di copertura: 1/2 della superficie del lotto,
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 45% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 40% della superficie del lotto,
  - altezza dei fabbricati: altezza massima 7,80 metri.

- arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad  $H/2$  e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
- distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi  $D=H/2$  e mai inferiore a m. 5,00.

## **ART. 23 ZONE "C" - CONFORMATE**

1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole sono distinte in:
  - zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato;  
sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.
  - zone C1 residenziali di espansione soggette a convenzione;  
sono aree di espansione che possono essere attuate anche senza la predisposizione di uno strumento attuativo, ma soggette a convenzione in cui il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, inoltre l'Amministrazione può concordare:
    - La monetizzazione delle opere pubbliche;
    - La realizzazione o cessione di opere a completamento del fabbisogno della zona da attuare secondo le modalità perequative indicate nel Documento di Piano;
    - La cessione di aree per edilizia convenzionata da attuare secondo le modalità perequative indicate nel Documento di Piano.
 L'attuazione per parti dell'ambito non dovrà in alcun modo compromettere la fattibilità delle aree rimanenti.
  - zone C2 residenziali di espansione conformate soggette a piano attuativo.
    - L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo. Il perimetro del piano esecutivo dovrà interessare l'intera area individuata nel Piano delle regole. Potranno essere ammesse anche attuazioni ripartite per comparti su approvazione del Consiglio Comunale in modo da garantire l'autonomia del comparto e la salvaguardia dei diritti delle proprietà escluse.
    - Nelle aree classificate come C2 si applicano i seguenti indici:
      - Indice territoriale: massimo 1 mc/mq.,
      - rapporto di copertura: 1/3,
      - altezza massima: 3 piani fuori terra,
      - distanza dai confini: metri 5,00,
      - distacco tra gli edifici:  $D=H$  e mai inferiore a m. 10,00 rispetto ad edifici esterni alla zona oggetto dell'intervento; all'interno del piano oggetto dell'intervento il distacco potrà essere inferiore a m. 10,00.
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme:
  - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - alberghi, pensioni, locande
  - attività private di servizio sociale, ecc.,
  - attività culturali e di spettacolo,

- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.
3. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.
- Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:
- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
  - La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
  - La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione;
- Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.
- È ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. È possibile qualora gli standard non siano espressamente previsti sulle tavole di Piano delle Regole e l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno la monetizzazione di parte di standard.

## **ART. 24 ZONA "D1" - ZONA PER USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO**

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali,
  - insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi,
  - attività di autotrasporto,
  - attività ricettiva-alberghiera,
  - attività di rifornimento carburanti.
2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.
- Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:
- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
  - La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
  - La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione;
- Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.
- È ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta

convenzione.

3. È vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto due alloggi per il personale per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 per ogni attività produttiva. L'attività produttiva deve avere una superficie minima di 500 mq.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme. In particolare le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività produttive, non devono ospitare impianti la cui attività provochi inquinamento ai sensi delle leggi vigenti e non trasmettere all'esterno rumori, calore e vibrazioni moleste.
5. Sono inoltre vietati il deposito e la manipolazione di materiali pericolosi. In particolare non è ammesso trasmettere all'esterno rumori di intensità superiore a 60 Leq A e calore comportante un aumento della temperatura esterna di oltre gli 8.
6. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono, altresì, subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da eventuali attività produttive: in particolare è fatto obbligo di ricorrere, se del caso, ad adeguati isolamenti e, obbligatoriamente, alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture in generale fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.
7. Una percentuale del lotto pari almeno al 20% sarà lasciato a verde o a parcheggio.
8. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato a condizione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali o regionali, o dal pagamento del relativo contributo solo per le opere di urbanizzazione primaria.
9. Per i lotti liberi con superficie superiore a mq. 5.000 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima del 20% della Slp dell'intervento.
10. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
  - Rapporto di copertura: 50% del lotto, ampliabile del 10 % purchè la quota ulteriore sia destinata a tettoie di protezione di parcheggi o di materiale stoccato attinente il ciclo produttivo dell'azienda a condizione che le relative acque meteoriche vengano disperse sul terreno e non convogliate in fognatura.
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
  - distanza dai confini:  $H/2$  e mai inferiore a metri 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza  $D=H$  e mai inferiore a metri 10,00,
  - altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.
  - arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.
11. Alla rete viaria, in sede di progetto esecutivo, devono essere assicurate le seguenti caratteristiche: larghezza della sede carrabile compresa fra i 9.00 mt. e 13.00 mt. oltre ai marciapiedi, almeno su un lato, di larghezza non inferiore a 1,50 mt. con obbligo di piantumazione con essenze ad alto fusto, ad interasse minimo di mt. 10.00 ed eventualmente una pista ciclabile. Raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante.

12. Nelle zone D con piano attuativo approvato sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati.

## **ART. 25 ZONA D2 PER USO ESCLUSIVAMENTE PRODUTTIVO**

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:
  - produttiva.
2. Sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione, assentibili con permesso di costruire nel solo caso che il lotto, in relazione anche all'area circostante, sia dotato delle opere di urbanizzazione primaria. Nelle ipotesi che manchino o siano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria, l'intervento è condizionato all'approvazione di piano esecutivo.
3. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
  - Rapporto di copertura: 50% del lotto, ampliabile del 10 % purchè la quota ulteriore sia destinata a tettoie di protezione di parcheggi o di materiale stoccato attinente il ciclo produttivo dell'azienda a condizione che le relative acque meteoriche vengano disperse sul terreno e non convogliate in fognatura.
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
  - distanza dai confini:  $H/2$  e mai inferiore a metri 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza  $D=H$  e mai inferiore a metri 10,00,
  - altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.
  - arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad  $H$  e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.
4. Le zone di cui al presente comma sono destinate ad uso esclusivamente produttivo per attività industriali con lo specifico obiettivo di consentire opportunità d'insediamento prevalentemente a complessi di rilevante dimensione e, di valenza sovracomunale. Pertanto i piani attuativi dovranno tener conto del suddetto orientamento tipologico mediante una conseguente e coerente proposta progettuale in ordine di taglio minimo dei lotti, al numero di attività produttive insediabili ed all'importanza strategica delle stesse.
5. Per l'area denominata Eusider adiacente al porto sono confermate le indicazioni contenute nel Programma Integrato di Intervento, nella relativa variante urbanistica e nello strumento attuativo.
6. Non sono ammesse attività produttive, che ospitano impianti la cui attività provochi inquinamento ai sensi delle leggi vigenti e non è ammesso trasmettere all'esterno rumori, calore e vibrazioni molesti. Sono vietati inoltre il deposito e la manipolazione di materiali pericolosi. In particolare non è ammesso trasmettere all'esterno rumori di intensità superiore a 70 Leq A e calore comportante un aumento della temperatura esterna oltre gli 8 gradi.
7. Preferibilmente sui confini dei lotti ed eventualmente anche a recinzione di singoli impianti o edifici, devono essere messe a dimora cortine verdi costituite da alberi ad alto fusto e siepi di essenze autoctone come protezione igienica e visiva. Tale piantumazione deve essere oggetto di specifico progetto ambientale.
8. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività terziarie strettamente e subordinate all'attività produttiva ed alla residenza, non devono, altresì, subire alterazioni nocive del proprio stato

ambientale, da eventuali attività secondarie. In particolare, è fatto obbligo di ricorrere, se del caso, ad adeguati isolanti e, obbligatoriamente, all'indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

9. Alla rete viaria, in sede di progetto esecutivo, devono essere assicurati:
- larghezza della sede carrabile compresa fra i 9,00 ed i 13,00 mt. oltre al marciapiede, almeno su un lato, di larghezza non inferiore a 1,50 mt. con obbligo di piantumazione, con essenze ad alto fusto, ad interasse minimo di 10,00 mt. e pista ciclabile; raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante.

## **ART. 26 ZONA D3 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA**

1. Nelle zone destinate a impianti per la produzione di energia sono ammesse: attività artigianali, di produzione o di servizio ed industriali, rientranti fra quelle riconosciute a rischio ai sensi di legge.
2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione finalizzati all'aggiornamento tecnologico degli impianti per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la vivibilità degli ambienti di lavoro e dei servizi accessori, previa approvazione di piano esecutivo; gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, non contemplati al punto precedente, ma comunque tali da non generare inquinamento dell'ambiente circostante.
3. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
  - Rapporto di copertura: 60% del lotto
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 65% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
  - distanza dai confini:  $H/2$  e mai inferiore a metri 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza  $D=H$  e mai inferiore a metri 10,00,
  - altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.
  - arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad  $H$  e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.
4. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività produttive, non devono ospitare impianti la cui attività provochi inquinamento ai sensi delle leggi vigenti e non trasmettere all'esterno rumori, calore e vibrazioni molesti. In particolare non è ammesso trasmettere all'esterno rumori di intensità superiore a 70 Leq A e calore comportante un aumento della temperatura esterna oltre gli 8 gradi.
5. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad uffici di stretta pertinenza delle attività produttive non devono altresì subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale a causa delle attività secondarie, svolte congiuntamente: in particolare è fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e, all'indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati o per garantire maggior sicurezza, o costruzioni opportunamente distanziate fra di loro.
6. Alla rete viaria, in sede di progetto esecutivo, devono essere assicurate le seguenti caratteristiche:
  - larghezza della sede stradale carrabile compresa fra i 9.00 mt. ed i 13.00 mt. oltre ai marciapiedi, almeno su un lato, di larghezza non inferiore ai 1,50 mt. con obbligo di piantumazione, con essenze ad alto fusto, ad interasse minimo di mt. 10.00. ed eventualmente una pista ciclabile. Raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante.
7. Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in assenza di idonee garanzie circa la sicurezza e la non nocività ambientale degli impianti, da dimostrare attraverso relazioni illustrative dei processi

produttivi. Dovrà essere inoltre fornita garanzia attraverso fidejussioni di adeguato importo.

## **ART. 27 ZONA "D4" - ZONA COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO.**

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
  - attività commerciali,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - attività ricettiva - alberghiera.
2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

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

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

È ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.
3. È vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto due alloggi per il personale per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Nelle aree classificate come D4 si applicano i seguenti indici:
  - Rapporto di copertura: 50% del lotto,
  - rapporto di occupazione del sottosuolo: 70% della superficie del lotto,
  - percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
  - altezza massima: metri 12,00,
  - distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00,
  - distanza dai fabbricati: H dell'edificio più alto con un minimo di metri 10,00. È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.
  - arretramento dal ciglio stradale; arretramento minimo uguale ad H e mai inferiore a m. 5,00.
6. Per i nuovi interventi previsti che sono dalla norma sottoposti a piano attuativo gli standard relativi per parcheggi, aree verdi e servizi sociali, saranno determinati secondo le norme stabilite ai sensi delle leggi vigenti.
7. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno la parte di standard relativa alle aree verdi ed ai servizi sociali potrà essere monetizzata.
8. Nelle zone D4 con piano attuativo approvato sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.



## **ART. 28 NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
2. Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto al lato delle strade.
3. Tali impianti e le costruzioni accessorie quali chioschi, magazzinetti, servizi igienici, destinazioni commerciali di vicinato non superiori a mq 150 di superficie di vendita, esercizi pubblici di somministrazione e piccole officine artigianali di assistenza al traffico dei veicoli, con esclusione delle attività ricettive e abitazioni sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
  - rapporto di copertura: 1/25 max
  - altezza massima: m. 5,00
  - distanze dai confini: m. 5,00
  - arretramento dal ciglio stradale: minimo m. 10,00.
  - Sf. massima 2.500 mq
  - superficie drenante 15%
4. Si applicano i parametri di premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe secondo le quantità e le modalità di calcolo di cui all'art. 8 della Dgr 8/9590 dell'11 giugno 2009 anche in riferimento all'art. 6 comma 4bis della Lr 24/04 e s.m.i. Si richiamano i dispositivi di legge anche per le modalità di rilascio delle autorizzazioni.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. Le presenti norme non si applicano per gli impianti di uso privato.

## **ART. 29 ZONA "E" - AGRICOLA.**

1. Nella zona agricola "E", ai sensi dell'art. 59 della Lr 12/2005, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Sono ammesse inoltre le attività di cui all'articolo 6.5.16 (rifugi per animali di affezione).
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;



- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
5. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro- vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.  
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.  
Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
6. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 4 e 5 sono incrementati del 20 per cento.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. **EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA**  
Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili.  
Sono consentiti la ristrutturazione, il risanamento, il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.  
L'edificazione di nuovi ambienti a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo, è così concessa:  
a) distanza minima dai confini:  $D=H$  e non mai inferiore ai m. 10,00.  
b)  $H_{max}$  = m. 9,00 (per i silos l'altezza dovrà essere documentata).  
c) distanza dai fili stradali:  $D=H$  e non mai inferiore a m. 10,00.  
d) distacco dagli edifici esistenti adibiti a residenza dei conduttori: m. 20,00, dagli altri edifici m. 10,00.  
Ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperative è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.
- La distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali da zone residenziali esistenti o di espansione previste dalla variante al PGT devono rispettare le distanze previste dal regolamento locale d'igiene approvato con delibera di consiglio comunale n.17 del 18 Luglio 2013 titolo terzo, art. 3.9.13. Nel caso di incongruenza tra la tavola dei vincoli e la distanza dall'allevamento di cui al regolamento locale d'igiene in funzione della tipologia dei capi effettivamente allevati, prevalgono le prescrizioni del regolamento locale d'igiene.<sup>4</sup>**
- Gli allevamenti dovranno comunque essere in funzione dei fondi agricoli e non configurarsi quali zone agro-produttive.
9. **EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA**

---

<sup>4</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione n. 9 prot. n. 0007373 del 19-04-2019

Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del PGT;

Nel portico è ammesso solo l'introduzione di vani scale.

È fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti di impiegare materiale tradizionale. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici;

10. I materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali per i quali ultimi, salvo casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo.
11. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati devono rispettare i requisiti e le procedure di cui all'art. 60 della Lr 12/2005.

### **ART. 30 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA.**

1. Per gli edifici posti in zona agricola con destinazione diversa da quella prevista, escluse le corti rurali individuate con apposito perimetro per le quali si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31, sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento del 10% del volume esistente.
2. È ammessa le destinazioni d'uso principale a residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione. Sono ammesse inoltre le attività di cui all'articolo 6.5.16 (rifugi per animali di affezione).
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

### **ART. 31 ZONA "E1" CORTI RURALI**

1. Il Piano Paesistico è corredato di un Repertorio dei beni storico-architettonici e ambientali nel quale sono individuati con apposita schedatura gli edifici in zona agricola. I fabbricati che mantengono caratteristiche tipologiche omogenee con la zona agricola sono classificati come corti rurali.
2. L'Amministrazione comunale potrà procedere a definire puntualmente per ciascun organismo edilizio il tipo di intervento ammesso nel rispetto del grado di protezione riportato nelle schede. In assenza di tali indicazioni puntuali valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti norme.
- 2bis. Nel Repertorio possono tuttavia risultare classificate fra le corti rurali anche edifici con datazione storica decisamente più recente alla prima levatura della cartografia IGM1889 o comunque privi di elementi connotativi delle caratteristiche tradizionali del costruito rurale o che risultino trasformati irrimediabilmente e abbiano perso tutti i caratteri originari; per singoli edifici o complessi che si ritengono rientranti in tali casi, sulla base di specifica domanda degli interessati supportata da adeguata documentazione (relazione storico-analitica con allegate cartografie storiche, rilievi grafici e fotografici puntuali e quant'altro di probante e utile ad approfondire e restituire un attendibile giudizio), può essere richiesta la verifica e rivalutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'effettiva appartenenza alla classificazione di corte rurale; in esito negativo della verifica, riconosciuta la derubricazione dell'edificio/complesso potendo applicare le previsioni dell'art. 30.
3. Le destinazioni d'uso principali ammesse, oltre a quelle consentite per la zona agricole, di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
  - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,

- esercizi pubblici,
  - uffici, studi professionali e di rappresentanza,
  - attività private di servizio sociale, ecc.,
  - attività e servizi pubblici o di pubblica utilità,
  - rifugi per animali di affezione.
4. L'obiettivo principale è la conservazione degli elementi architettonici di pregio e del contesto rurale; le destinazioni d'uso contenute nell'elenco di cui al comma 2 sono ammesse solo se non compromettono tale obiettivo.
  5. In tutte le corti rurali esistenti, gli interventi devono essere impostati al massimo rispetto delle caratteristiche tipologiche del paesaggio agrario Ostigliese; in particolar modo nei fabbricati ancora tipologicamente riconoscibili si dovrà:
    - mantenere inalterata la ripartizione dei pieni e dei vuoti nei fronti principali dei fabbricati, senza aggiunte di nuove finestrate;
    - nei fronti secondari, qualora si siano perduti i caratteri originali di simmetria nelle aperture finestrate, è possibile una nuova composizione a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche della zona in termini dimensionali e di rapporto fra i pieni e i vuoti;
    - dovranno essere mantenute cornici di gronda, marcapiani e zoccolature;
    - gli elementi porticati potranno essere tamponati solo con gelosie o elementi vetrati;
    - dovranno essere mantenuti pilastri o lesene, nicchie votive o altro elemento che caratterizzi il fabbricato;
    - i manti di copertura saranno in coppi con la sola esclusione delle unità immobiliari adibite a garage, magazzini o depositi per le quali potranno essere utilizzati anche altri sistemi di copertura purchè non impattanti con il contesto;
    - le grondaie in rame o lamiera preverniciata color testa di moro;
    - i battenti e gli infissi a vetro in legno tinteggiato o laccato; non sono ammessi battenti in alluminio o PVC e avvolgibili di qualsiasi materiale;
    - l'intonaco sarà a base di calce.
  6. Nel caso di Permesso di Costruire sarà compito della Commissione Edilizia verificare che gli interventi siano in armonia con i principi sopra citati, e pertanto il parere espresso sarà vincolante per il rilascio del titolo abilitativo. Per le corti rurali nelle quali sono indicati i gradi di protezione 2 o 3, è data facoltà di derogare dai materiali riportati al comma precedente purchè vi sia un parere favorevole della Commissione Edilizia.
  7. Nel caso di Denuncia di Inizio Attività sarà compito del Responsabile del Procedimento verificare il rispetto dei principi sopra citati.
  8. Nelle corti rurali di particolare pregio storico o ambientale individuate nelle planimetrie del Piano delle Regole tra gli edifici di pregio esterni al centro storico, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione nonché di nuova costruzione per il solo ampliamento di impianti preesistenti, al servizio di attività produttive agricole in atto all'entrata in vigore delle presenti norme, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente. Interventi diversi saranno ammessi solo a seguito di predisposizione di apposita schedatura puntuale.
  9. Sono fatte salve, in quanto prevalenti, le norme di salvaguardia definite dallo studio geologico.

## **ART. 31bis – LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI PRIVATI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI**

1. Criteri validi per tutte le tipologie di impianto

le presenti norme riguardano tutte le installazioni di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, esclusi gli impianti fotovoltaici realizzati sulle coperture degli edifici al di fuori dei nuclei di antica formazione e nelle aree dedicate alla produzione di energia elettrica individuate dal PGT (Area Centrale Elettrica). Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non possono essere collocati nelle aree con sensibilità paesistica alta e molto alta, nelle aree di fruizione paesistica, nelle fasce ricomprese nel Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po, nei corridoi di connessione tra le reti ecologiche regionali, provinciali e comunali del primo, secondo e terzo livello, **nelle aree tutelate per legge secondo d.lgs. n. 42/2004 art. 142.**<sup>5</sup>

La potenza di ogni singolo impianto, fatti salvi gli impianti fotovoltaici, non potranno superare la soglia di 500 KW, come misura cautelativa sulla qualità dell'aria considerata la presenza nel territorio comunale della Centrale Elettrica E.ON., attraverso il cui esercizio il Comune di Ostiglia fornisce già un importante contributo alla produzione elettrica nazionale, sopportandone le non secondarie ricadute ambientali.

## 2. Impianti fotovoltaici

La realizzazione di impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica è sempre ammessa liberamente a terra o sui tetti degli edifici inseriti nei tessuti produttivi sia esistenti che di nuova individuazione, nelle aree di trasformazione, e sui tetti delle serre realizzate in ambito agricolo.

La costruzione di "campi fotovoltaici" realizzati per la commercializzazione dell'energia elettrica in altri ambiti, oltre ai criteri generali di cui al precedente paragrafo 1.1 dovrà rispettare anche i seguenti criteri:

- Predisposizione ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione ambientale, se ritenute necessarie in relazione all'ambito specifico di intervento, a tutela del paesaggio agrario circostante;
- Progettazione delle modalità per lo smantellamento dell'impianto e la sistemazione dei terreni per il successivo riutilizzo agricolo;
- Riqualficazione delle opere di urbanizzazione eventualmente interessate dalla realizzazione dell'impianto.

Le rispettive convenzioni dovranno dare atto degli impegni assunti per ottemperare agli adempimenti sopra esposti ed includere le necessarie garanzie economiche.

## 3. Impianti funzionanti per combustione di biomasse – liquami/mais/triticale/legnose/olio vegetale

Tali impianti, soprattutto se di potenzialità prossime ad 500 KW, non appaiono congruenti con la particolare struttura ambientale del territorio di Ostiglia, che ha scarse possibilità di fornire materia prima occorrente. Va privilegiata l'opportunità di eventuali impianti di piccola entità che possono sfruttare materie prime secondarie derivanti da materiale prodotto in loco con basso o nullo impatto di traffico veicolare altrimenti destinate al ciclo dei rifiuti.

Le eventuali istanze verranno comunque di volta in volta valutate in base a criteri di compensazione basati sui vantaggi garantiti alla popolazione in termini di risparmio dei consumi energetici, che, ad esempio, potrebbero derivare da implementazioni di Sistemi di Teleriscaldamento che sfruttano l'importante componente termica.

Analoga considerazione è applicabile ai Sistemi funzionanti ad Olio vegetale.

Questi particolari tipi di impianti, analogamente alle disposizioni contenute nel regolamento di igiene sulle distanze da osservarsi nella realizzazione di impianti zootecnici, dovranno rispettare la

---

<sup>5</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione n. 8 prot. n.7185 del 18-04-2019

distanza dai centri abitati pari a mt. 1.000 (ove per centro abitato si assume il concetto esplicitato nel regolamento di igiene), la distanza reciproca di mt. 1.000 (fra impianti della stessa tipologia anche se diversa potenza), e di mt. 600 dalle abitazioni sparse.

Anche in questi casi, dovranno essere eseguite opere di mitigazione dell'impatto ambientale analogamente a quanto evidenziato al precedente paragrafo 2.

In ogni caso valgono comunque i criteri generali di cui al precedente paragrafo 1.

#### 4. Impianti Biogas - Digestori

Anche per la realizzazione di questi impianti, dovranno essere eseguite opere di mitigazione dell'impatto ambientale analogamente a quanto evidenziato al precedente paragrafo 1.

In ogni caso valgono comunque i criteri generali di cui al precedente paragrafo 1. ed il rispetto delle distanze come indicate nel paragrafo 3.

#### 5. Altre tipologie di impianti

Per ogni altra tipologia di impianti non menzionata valgono i criteri generali di cui al primo paragrafo 1 del presente articolo, nonché le prescrizioni sulla mitigazione ambientale contenute nel paragrafo 2.

### **TITOLO III - PIANO PAESISTICO COMUNALE**

#### **ART. 32 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

1. La Tav. C7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	La zona produttiva della centrale termoelettrica.
2= sensibilità paesistica bassa	Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione. Le zone residenziali urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa.
3= sensibilità paesistica media	La zona agricola che, anche se nel tempo i caratteri agrari, si sono impoveriti mantiene ancora una qualità ambientale e percettiva.
4= sensibilità paesistica alta	Ambiti di elevato valore percettivo posti a Nord del Canalbiano e il nucleo di antica formazione nella frazione di correggioli.

5= sensibilità paesistica molto alta	Gli ambiti di elevato valore percettivo, i luoghi di rilevanza paesistica, alcune aree e fasce di valenza paesistica. Gli ambiti principali delle reti ecologiche. Il centro storico e la parte di città novecentesca meglio conservata.
--------------------------------------	--

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 27, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone agricole con classe di sensibilità molto alta sono escluse nuove costruzioni di tipo residenziale e/o con destinazioni diverse da quelle legate all'attività agricola.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno della classe di sensibilità 3 e 4 sono ammessi gli interventi che non riducano la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare per quanto attiene alle visuali, al carico urbanistico, alla necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media ed alta, o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare con ottici o punti panoramici individuati dal PTCP vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'ART. 33, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

### **ART. 33 VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI**

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'ART. 32, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità 4 e 5 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.
2. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo. In caso tali interventi comportino anche cambio di destinazione d'uso, qualora il responsabile del procedimento ne ravvisi la necessità, potrà essere chiesta comunque la verifica di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
4. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

### **ART. 34 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'ART. 33.

3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:
  - nelle zone B e di espansione residenziali metri lineari mille;
  - nelle zone D produttive e commerciali terziarie metri lineari cinquecento;
  - nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;
  - nelle zone E, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, metri lineari mille;
  - nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo.
5. In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.
6. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
7. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
8. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.
9. È comunque vietata l'installazione di impianti per la telecomunicazione in prossimità di asili, scuole, ospedali, case di cura e di riposo.

## **ART. 35 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

1. Le Tav. C4 e C5 riportano li elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio, tali elementi sono da considerare tali anche quando non esplicitamente indicati nelle tavole di piano. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui al comma 3 di questo articolo.
  - a) filari arborei
  - b) rete irrigua
  - c) edifici di interesse storico
  - d) strade principali
  - e) elettrodotti
  - f) percorsi ciclabili esistenti
  - g) punti di vista panoramici
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Il Piano delle Regole recepisce il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) in area golenale lungo la sponda del Po. Tale ambito costituisce un elemento della Rete Verde Provinciali. Si fanno propri gli indirizzi del PTCP relativi a:
  - la tutela e la salvaguardia degli elementi connotativi del rispettivo paesaggio nonché la riqualificazione ambientale delle aree degradate, il recupero delle infrastrutture e degli ambiti di

fruizione esistenti e la formazione di ambiti e di infrastrutture volti a garantire forme di fruizione pubblica ambientalmente sostenibili e compatibili con le attività agricole insediate.

la promozione di interventi di forestazione e di riequipaggiamento arboreo ed arbustivo con specie autoctone;

il favorire il recupero dei manufatti esistenti senza tuttavia pregiudicare la prosecuzione dell'attività agricola e senza alterare i caratteri e gli elementi del paesaggio;

il potenziamento dell'attività agricola insediata anche incentivando forme di multifunzionalità legate ad attività agrituristiche.

4. Le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Mantova in termini di salvaguardia paesistica sono fatte salve comprese le relative indicazioni normative.

## **ART. 36 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI**

Per gli elementi costitutivi vegetali è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui all'ART. 35 lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 37.

## **ART. 37 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.
5. Nelle zone a verde privato, nel caso di costruzioni interrato, che escono dal perimetro dell'edificio esistente, dovrà sempre essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.

## **ART. 38 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI**

1. Agli edifici di interesse storico (lettera c) si applicano le presenti norme;
2. I punti di vista di cui all'art 29, comma 1, lettera g) in via di massima devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dall'ART. 33 del presente titolo.



## **ART. 39 TUTELA IDROGRAFICA**

1. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche in scala sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
4. Nelle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
5. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
6. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

## **ARTICOLO 39bis - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA: FIUMI, HABITAT NATURALI E SEMINATURALI, VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.**

- 1- Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica:
  - le superfici di fiumi, corsi e specchi d'acqua;
  - le zone umide di alta valenza naturalistica (habitat naturali e seminaturali);
  - le aree destinate a verde di mitigazione ambientale (aree inedificate che, per la loro collocazione in adiacenza a infrastrutture per la mobilità, lungo gli argini – ancorché artificiali – di corpi idrici superficiali, in aderenza a impianti a rischio di incidente rilevante o lungo i bordi urbani a contatto con aree agricole, svolgono funzione di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico).
- 2- Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto, fermo restando eventuali interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale e paesaggistico.

- 3- È fatta salva la possibilità di realizzare punti di approdo e strutture movibili per usi turistici o di carattere ricreativo di piccole dimensioni sulle sponde del fiume Po, per i quali deve essere verificata la coerenza con i piani di gestione dei Siti Rete Natura 2000.
- 4- Per gli edifici esistenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono di principio ammessi unicamente interventi nel limite della manutenzione straordinaria. Relativamente alla superficie fluviale del Po e all'area golenale fino al primo argine di contenimento, per edificio esistente si intende quello censito nelle schede di catalogazione di cui all'allegato C3 a cui si riferiscono le relative modalità di intervento previste nella presente normativa.
- 5- Nelle aree destinate a verde di mitigazione ambientale è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, in questo caso i relativi progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente soprintendenza e dall'AIPO.

## **TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **ART. 40 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
3. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
4. Per le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi in edifici compresi nelle zone A dovrà essere trasmessa al Comune, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, una apposita comunicazione sommaria dei lavori e una planimetria atta ad individuare l'edificio.
5. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici nell'ambito delle zone "S.P." e "S.T." e con un indice fondiario massimo di 3.00 mc/mq.
6. In tutte le zone di espansione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza della approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.

### **ART. 41 NORME DI BONIFICA AMBIENTALE**

1. Gli interventi edilizi e per la realizzazione di infrastrutture che prevedano movimenti terra o escavazioni di natura straordinaria dovranno essere preceduti da una adeguata analisi della qualità dei terreni finalizzata a verificare la presenza di particolari fonti di inquinamento o di ordigni bellici nascosti dal terreno.
2. Nei casi di ritrovamenti o di sospetto di ritrovamento dovranno essere adottate tutte le misure necessarie alla sicurezza degli operatori e dovrà essere individuato un adeguato ambito di

protezione.

3. Prima di dare inizio ai lavori dovranno essere eseguite le necessarie opere di bonifica e sminamento.

## **ART. 42 NORME PER L'APPLICAZIONE DEL TERZO DECRETO CORRETTIVO DEL CODICE DEI CONTRATTI**

**Abrogato dall'articolo 217 del dlgs n. 50 del 2016, al quale si fa riferimento per la materia trattata.**

## **ART. 43 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE.**

1. Per la definizione delle categorie di attività costruttiva si fa riferimento alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Possono definirsi come **pertinenze o opere pertinenziali** (nel senso di essere al servizio o ad ornamento di un immobile in cui si svolge la funzione principale ecc) le seguenti:
  - Gazebo
  - Pergolato o Pergola
  - Tettoia
  - Pensilina
  - Autorimesse al servizio di edifici esistenti
  - Le cassette di legno poste nei giardini
  - Piccoli manufatti al servizio del giardino come: serre da giardino, piscine familiari prefabbricati, montati fuori terra.
3. Definizione del regime delle opere pertinenziali  
i titoli richiesti per la realizzazione delle opere pertinenziali sopra elencate sono stabiliti in riferimento alla normativa vigente e in particolare alla Lr 12/05 e s.m.i. e al Regolamento Edilizio. A seconda dei casi le opere pertinenziali potranno essere:
  - libere (non è richiesto alcun titolo edilizio per la loro realizzazione)
  - soggette a Dia
  - soggette a Permesso di costruire

**a) Opere pertinenziali libere:** sono quelle opere che costituiscono arredo di giardino, e in particolare:

  - **gazebo** con copertura in tela o canniccio avente dimensioni massime di 13 mq e altezza massima (intesa come dimensione geometrica) non superiore a 2,40 m;
  - **pergolato o pergola e tettoia** scoperti (o coperti al massimo con telo o canniccio) ed aperto sui 4 lati, isolato o addossato ad un edificio (in tal caso potrà avere lati chiusi ma senza nuovi tamponamenti) avente dimensioni massime di 20 mq e altezza massima (intesa come dimensione geometrica) non superiore a 2,40 m;
  - piccola **piscina** ad uso familiare (piscina arredo), prefabbricata, montata fuori terra.
  - **barbecue** o i piccoli focolari che non richiedono opere murarie.
  - **cassette** da giardino di materiale leggero come legno, fino a 9 mq, appoggiate al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli di ingombro, nel numero massimo di uno per ciascuna unità unifamiliare.
  - piccole **serre** da giardino fino a 13 mq e altezza massima di 2,40 m.
  - **strutture per ricovero di animali d'affezione** in numero massimo di 10 unità fino a 13 mq e altezza massima di 2,40 m.

### **b) OPERE PERTINENZIALI SOGGETTE A CILA/PERMESSO**

Si tratta di opere che possono avere una rilevanza urbanistica e incidono sui parametri edilizi ed urbanistici.

Tali manufatti costituiscono Superficie lorda (Slp), Volume, Superficie coperta (Sq) o modificano stabilmente il suolo (come le piscine interrate) e sono soggetti alla verifica dei distacchi tra edifici e dai confini di proprietà, dalle strade.

- **tettoie** chiuse anche solo su un lato, con dimensioni superiori a quelle indicate al punto precedente A o realizzate con materiali pesanti. Per chiusura si intende qualunque tamponamento continuo che non sia in tela, grigliato aperto o altro materiale equivalente.

- **autorimesse** (debbono avere struttura ignifuga)

- **piscine** interrate, scoperte/coperte. Le piscine interrate scoperte non costituiscono volume e sono soggette al rispetto dei distacchi del codice civile.

- **cassette** di superficie superiore a 9 mq.

- **manufatti che eccedono** le dimensioni riportate nel punto A o di materiali diversi.

- **pensiline aventi funzione di ombreggiamento delle aree adibite a parcheggio** in spazi di proprietà privata non pertinenti alla residenza, quali ad esempio parcheggi in aree produttive, commerciali o direzionali, distributori di carburante, parcheggi di automezzi in genere non assoggettabili alla disciplina di cui al precedente punto A. Detti manufatti che potranno essere coperti con telo ombreggiante microforato e comunque filtrante o con lamelle frangisole inclinate fisse od orientabili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura di sostegno in metallo o legno;
- essere aperti sui lati perimetrali o, nel solo caso che gli stessi risultino addossati ad un edificio, avere lati chiusi senza nuovi tamponamenti;
- altezza massima non superiore a m 3,00.

Tali strutture con funzioni bioclimatiche a protezione delle aree scoperte di parcheggio non sono soggetti alla disciplina delle distanze di cui all'articolo 4 delle presenti norme, fatto salvo il rispetto di eventuali allineamenti in contesti urbani dell'edificato verso le pubbliche vie o piazze. In ogni caso, quando superiori a mq 20 o ricadenti in ZONA A – CENTRO STORICO o di tutela paesaggistica, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da VIP (valutazione di impatto paesistico) o da autorizzazione paesaggistica.

Per "chiusura" si intende qualunque tipo di chiusura, anche vetrata, fissa o mobile.

Poiché tali manufatti (ad esclusione delle piscine scoperte e dei pergolati a protezione dei parcheggi) costituiscono Volume (Superficie utile lorda (Slp) per altezza virtuale di interpiano), è necessario individuare il rapporto tra il loro volume e quello dell'edificio principale, al fine di individuare il titolo edilizio necessario e quindi il regime sanzionatorio.

## **ART. 44 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI P.R.G.**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, contrastanti per eccesso di volume con gli indici di zona, potranno subire ristrutturazioni e restauri a condizioni che si provveda contemporaneamente alla dotazione minima di autorimesse o parcheggi come di seguito specificato:
  - edifici residenziali: 2,5 mq/100 mc.
  - attrezzature ricettive: 8,0 mq/100 mc.
  - insediamenti commerciali: 8/10 della superficie lorda di pavimento
  - insediamenti produttivi: 1/5 della superficie a disposizione.
2. Tali dotazioni si intendono aggiuntive degli spazi di sosta e parcheggio privato, nella misura minima di 1 mq/10 mc. , come prescritto dalle leggi vigenti.
3. La loro localizzazione non dovrà necessariamente essere compresa nell'area di intervento, ma dovrà comunque essere ubicata marginalmente alla sede viaria e in aree adiacenti all'intervento stesso.

4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. ed in contrasto con le destinazioni di zona, potranno esclusivamente subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. In caso di trasformazione d'uso saranno ammesse solo le destinazioni pertinenti alla zona.

### **ART. 45 VIABILITA' PRIVATA E PUBBLICA**

1. Per quanto attiene alla viabilità privata ad uso pubblico, l'Amministrazione comunale potrà avviare una specifica ricognizione dello stato della viabilità minore per verificare e classificare le strade pubbliche, private ad uso pubblico e private. Di tale ricognizione dovrà essere data adeguata evidenza pubblica in modo da consentire la più ampia partecipazione e informazione dei cittadini. A seguito della classificazione potrà essere redatto uno specifico regolamento che disciplini la manutenzione della rete stradale minore.
2. La viabilità di progetto e i tracciati ferroviari indicati nelle planimetrie hanno valore indicativo e di salvaguardia dei tracciati e dei passaggi. La realizzazione esecutiva in quanto opera pubblica segue le procedure di legge e potrà anche essere difforme dal tracciato riportato.

### **ART. 46 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

1. I parametri e le modalità relative alla perequazione nelle aree a servizi e nelle zone C sono quelli riportati nelle Norme del Documento di Piano.

### **APPENDICE NORME GEOLOGICHE DI PIANO34**

Questa sezione, riportata integralmente nel Piano delle Regole oltre che nel Documento di Piano, espone la normativa geologica a supporto del PGT, come stabilito dalla D.G.R. n. 7374/2008.

Lo studio geologico è composto dei seguenti elaborati:

- Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/2005 e D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.
- Tav. 1 – Carta della litologia di superficie in scala 1:10.000;
- Tav. 2 – Carta della geomorfologia e pedologia in scala 1:10.000;
- Tav. 3 – Carta idrogeologica e di vulnerabilità degli acquiferi in scala 1:10.000;
- Tav. 4 – Carta del reticolo idrografico; Tav. 5 - Carta della pericolosità sismica locale in scala 1:10.000;
- Tav. 6 – Carta dei Vincoli;
- Tav. 7 – Carta di Sintesi in scala 1:10.000;
- Tav. 8 – Carta di fattibilità delle azioni di piano in scala 1:10.000.

### **NORME GENERALI**

Le norme geologiche contengono la normativa d'uso della Carta di fattibilità e riportano, per ciascuna classe e/o sottoclasse, precise indicazioni di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici.

Come indicato nella D.G.R. 8/7374, tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38) e, di conseguenza, valutati prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti di indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal **Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per Costruzioni"**.

Ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 - punto 6.2.1., la Relazione Geologica deve esporre i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, finalizzati alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici geomorfologici e sismici locali.

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.

Ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 – punto 6.2.2., la Relazione Geotecnica deve illustrare:

- le risultanze delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche quando è richiesto dalle norme vigenti), eseguite in sito e/o in laboratorio al fine della definizione della caratterizzazione e modellazione geotecnica dell'area. Le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere un'adeguata caratterizzazione geotecnica del volume significativo del terreno inteso come parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

In generale le NTC impongono di adottare per le verifiche il metodo agli stati limite; fanno eccezione le costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II limitatamente ai siti ricadenti in zona sismica 4 (come il Comune di Ostiglia), dove è ammesso il Metodo di verifica alle tensioni ammissibili (NTC par. 2.7).

Le Norme Tecniche del D.M. 14 Gennaio 2008 riguardano tutte le costruzioni. Tuttavia, nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (N.T.C., paragrafo 6.2.2, ultimo comma).

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, sono spati individuati, mediante l'applicazione del 1° Livello di approfondimento, gli scenari di pericolosità sismica locale Z2 e Z4a, cartografati su TAVOLA 4. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE, in scala 1:10.000.

Nelle **aree di scenario PSL Z2**, devono essere realizzati, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° Livello, solo per eventuali interventi che prevedano la realizzazione di edifici strategici e rilevanti, di cui all'elenco contenuto nel **d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904** *"Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003"*.

L'analisi dovrà prevedere la valutazione quantitativa nelle aree soggette a fenomeni di cedimenti e liquefazioni, facendo riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura, sia in presenza di terreni granulari/incoerenti saturi sia asciutti.

Nelle **aree di scenario PSL Z4a**, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione  $F_a$  in quattro zone che si possono ritenere rappresentative della situazione comunale e/o potenzialmente interessate dalla realizzazione di costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza.

Avendo verificato, a seguito dell'applicazione del 2° livello previsto dalla D.G.R. n. 8/7374, che il valore di  $F_a$  calcolato risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia, non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. n. 8/7374 sopra richiamata; perciò la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta possibile l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa.

Si specifica inoltre che in fase di progettazione di una costruzione, ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008, la determinazione delle azioni sismiche non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'Allegato B del sopraccitato D.M.; pertanto, la suddivisione del territorio in zone sismiche, ai sensi della OPCM 3274/2003, individua unicamente l'ambito di approfondimento in fase pianificatoria.

Si sottolinea infine, che le indagini eseguite per il P.G.T. e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D.M. 14.01.2008.

In merito alle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, nelle **fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale e dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica competente** valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002.

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

## **NORME SPECIFICHE**

Nel Comune di Ostiglia, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme specifiche relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

### **CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

Nelle aree ricadenti in tale classe di fattibilità, oltre alle indagini di cui al D.M. 14.01.2008, dovranno essere realizzati approfondimenti di carattere idrogeologico e/o idraulico finalizzati alla conoscenza dei relativi aspetti che possano influenzare negativamente le attività edificatorie.

- Per le aree indicate con la denominazione **2a** si prescrivono oltre alla verifica della capacità portante dei terreni e dei cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle strutture di fondazione ed ai sovraccarichi applicati, sulla base della normativa vigente, ulteriori approfondimenti per la determinazione della soggiacenza della falda freatica superficiale. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto.

È tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

Per le aree indicate con la denominazione **2b**, le indagini condotte sui terreni di fondazione, oltre alla verifica della capacità portante dei terreni e dei cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle strutture di fondazione ed ai sovraccarichi applicati, sulla base della normativa vigente, dovranno porre particolare attenzione alla verifica del livello piezometrico, in ordine all'interferenza di questo con le strutture di progetto ed eventualmente prevedere l'installazione in corso d'opera di strumentazioni per l'abbattimento della falda. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto.

È tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.



- Per le aree indicate con le denominazioni **2a** e **2b**, ricadenti all'interno della Fascia C del P.A.I., compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti (art. 31 – comma 4 delle *Norme di Attuazione* del P.A.I.); i progetti per opere di nuova edificazione, oltre ad essere obbligatoriamente accompagnati dalle relazioni geologica-idrogeologica e geotecnica, dovranno approfondire gli aspetti riguardanti le possibili interferenze con le opere di difesa idraulica del fiume Po.

All'interno della Fascia C è vietata la realizzazione di volumetrie interrato.

### **CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Oltre l'obbligatorietà di supportare qualsiasi elaborato progettuale con le indagini prescritte dal D.M. 14.01.2008, all'interno di queste aree dovranno essere previsti ulteriori approfondimenti in relazione a situazioni di vulnerabilità idrogeologica, idraulica e pericolosità geotecnica.

- Per le aree indicate con la denominazione **3a**, le indagini condotte sui terreni di fondazione dovranno porre particolare attenzione alla verifica del livello piezometrico, in ordine all'interferenza di questo con le strutture in progetto, attraverso la messa in opera di almeno un piezometro per il monitoraggio della falda, ed eventualmente prevedere l'installazione in corso d'opera di strumentazione per l'abbattimento della falda. Qualora siano previste volumetrie interrato dovranno essere esplicitate, con apposita relazione, le metodologie di progetto che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere di progetto, oltre naturalmente alla verifica della capacità portante e dei cedimenti attesi. E' tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

- Per le aree indicate con la denominazione **3b** si prescrivono accurate indagini geologiche e geotecniche per individuare i livelli di materiale che presentano pessime caratteristiche geotecniche, valutandone gli spessori, e per valutare l'opportunità di eseguire strutture di fondazione profonde o bonifiche dei terreni in posto mediante l'asportazione degli stessi, con la successiva sostituzione con materiali più stabili, al fine di limitare i cedimenti assoluti e differenziali che nei terreni più superficiali potrebbero risultare inadeguati in funzione dei carichi applicati. Per le aree indicate con la denominazione **3c** si prescrivono accurate indagini geologiche e geotecniche per individuare i livelli argilloso-limosi con scadenti caratteristiche geotecniche, valutandone gli spessori, e per valutare l'opportunità di eseguire strutture di fondazione profonde o interventi di trattamento dei terreni, al fine di limitare i cedimenti assoluti e differenziali che nei terreni più superficiali potrebbero risultare inadeguati in funzione dei carichi applicati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle aree che presentano una bassa soggiacenza della falda freatica superficiale, in funzione dell'influenza della stessa sulle proprietà geomeccaniche del terreno.

- Per le aree indicate con la denominazione **3a**, ricadente all'interno della Fascia C del P.A.I., compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti (art. 31 – comma 4 delle *Norme di Attuazione* del P.A.I.); i progetti per opere di nuova edificazione, oltre ad essere obbligatoriamente accompagnati dalle relazioni geologica-idrogeologica e geotecnica, dovranno approfondire gli aspetti riguardanti le possibili interferenze con le opere di difesa idraulica del fiume Po. All'interno della Fascia C è vietata la realizzazione di volumetrie interrato.

### **CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

Il territorio ricadente in tale classe presenta severe limitazioni all'edificabilità ed alla modifica della destinazione d'uso dei terreni a causa dell'elevato grado di vulnerabilità idrogeologica e idraulica che lo caratterizza.

In generale, in tale classe deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 15/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le



innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

- Per le aree ricedenti nella sottoclasse 4a valgono le disposizioni relative alla Fascia A e B del P.A.I., di cui agli artt. 29, 32, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40, 41 delle Norme di Attuazione del P.A.I.