HOSTILIA
VICUS ABLUITUR PADO
(Plinio)

COMUNE DI OSTIGLIA

(Provincia di Mantova)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

Elaborati modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO: Norme

Progetto

Arch. Massimo Giuliani, BGC Associati

Arch. Marisa Fantin, ARCHISTUDIO
Dott. Francesco Sbetti, SISTEMA s.n.c.
collaboratori:
Francesca Maccarone
Valeria Brandalese
Martina Caretta
Sara Giacomella

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) Dott. Geol. Daria Bottoni, STG Associato

Sindaco
Carla Salvadori

Segretario Generale
Angela De Chirico

Ufficio Tecnico
Arch. Alessandro Cabrini
Geom. Rita Milani
Geom. Daniele Rossi
Geom. Roberto Boni
Geom. Simona Longhi

Data:
gennaio 2010

Elaborato:
B 6

SOMMARIO

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI 2
ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 2
ART. 3. DISTANZE 8
ART. 4. AREE DI PERTINENZA 10
ART. 5. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 11
ART. 6. PEREQUAZIONE 17
ART. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 17
ART. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 18
ART. 9. PARCHEGGI PRIVATI 18
ART. 10. AREE PER SERVIZI PUBBLICI 19
ART. 11. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI 20
ART. 12. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE 20
ART. 13. VIABILITÀ 22
ART. 14. IMPIANTI TECNOLOGICI 23
ART. 15. ZONE E FASCE DI RISPETTO. 23

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

2 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3 Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

4 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

5 Il Piano dei Servizi:
- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. 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)

E' 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[1]: 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 Slp:

- 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 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[2];
- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra) purchè l'altezza interna non superi m 2,50 e la superficie lorda di pavimento non superi 1,00 mq ogni 100 mc di volumetria residenziale. In caso di superficie superiore viene computata la sola eccedenza[3];

---

[1] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°20 presentata da Losi Gianfranco.

[2] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°24 presentata da Area Edilizia Privata, comune di Ostiglia

[3] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°24 presentata da Area Edilizia Privata, comune di Ostiglia

- 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 Slp
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 Slp.
Per gli interventi comprendenti rustici di origine agricola, la relativa Slp 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.
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 Slp 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.[4]

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)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle Slp, 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.

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

e Superficie territoriale (St)

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

---

[4] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°20 presentata da Losi Gianfranco.

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 (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

h. Superficie drenante (Sd)
E' 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 calcolata come riferimento all'intera area interessata.

i. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro)
E' 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).

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

3. 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.

4. 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.

5. 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. [5]

ART. 3. 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

[5] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°24 presentata da Area Edilizia Privata, comune di Ostiglia

un'altezza a confine superiore di ml. 2,00 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.
Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.
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 dai confini. 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, sia in caso di ristrutturazione 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 nelle 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[6] 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. 4. 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] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°24 presentata da Area Edilizia Privata, comune di Ostiglia

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. 5. 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:
   2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
   2 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;
   2 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.
   2 d) piccole attività artigianali non inquinanti e non rumorose compatibili con la residenza (maglificio, lavorazioni e finiture)

   3a- 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.1) Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

A.2) 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:

A.2.1) 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.;

A.2.2) 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.;

A.3) Grande struttura di vendita (GSV): vendita è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500

A.4) 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:

- 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:
  1. 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;
  2. 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;
  3. il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la

vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

- il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da 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.

3b- 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.[7] Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue, in relazione alle superfici di vendita:

B.1) Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

B.2) 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:

B.2.1) 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.;

B.2.2) Media struttura di vendita non superiore a 1500 mq. (MSV 1500): è

[7] Modificato in sede di recepimento della Valutazione di compatibilità del Documento di piano con il PTCP

l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1500 mq.;

B.3) Grande struttura di vendita (GSV): è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500

B.4) 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:

- 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:
  1. 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;
  2. 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;
  3. il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da 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 .

3c- Esercizi pubblici:

C.1) ristoranti
C.2) bar
C.3) pizzerie

4- Produttiva:

4 a) unità produttive industriali,
4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
4 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;
4 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:

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

7- Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

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

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

9- Di spettacolo:

9 a) teatro;
9 b) cinema;
9 c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
9 d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni
9 e) sala da gioco e/o sale giochi[8].

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
10 b) asilo-nido, scuola materna , scuole dell'obbligo,
10 c) scuole secondarie e scuole professionali;
10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
10 f) impianti per attività sportive e ricreative.

11- Servizi tecnologici:

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

12- Attività agricola:

12 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;
12 b) allevamento del bestiame e attività connesse;
12 c) attività agrituristica;
12 d) attività florovivaistica.
12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

[8] Modificato in sede di controdeduzioni all'osservazione n°24 presentata da Area Edilizia Privata, comune di Ostiglia

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).

L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.
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.
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. 6. PEREQUAZIONE

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

ART. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

2 Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:
a) sedi viarie, comprensive di passaggi pedonali, opere stradali accessorie, segnaletica stradale e
piste ciclabili:
b) spazi di sosta o di parcheggio:
c) fognature:

d) rete idrica:
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:
f) pubblica illuminazione:
g) rete telefonica:
h) spazi di verde attrezzato:

3 Sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali nonché le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti.

ART. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1 L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti.

2 Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:
a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:
- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola dell'obbligo e superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali e uffici postali;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- sedi amministrative di interesse pubblico;
- verde pubblico;
- campi gioco;
- impianti sportivi;
- chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi
- parcheggi pubblici.

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:
- impianti sportivi;
- centri e servizi sociali e sanitari;
- verde pubblico;
- parcheggi pubblici.

c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico.

ART. 9. PARCHEGGI PRIVATI

1 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati

di pertinenza, nella misura minima di 1 mq. ogni 3,5 mq di Slp.

2 Agli effetti di detta verifica, le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci.

3 In caso di comprovata impossibilità di ricavare ambiti a parcheggio, nelle zone A, A1, A2, B, C1 l'Amministrazione ne può consentire la monetizzazione.

ART. 10. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1 Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.

2 Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

3 Le edificazioni devono rispettare il Rc massimo del 20 % per i parchi e i giardini, e del 60 % in generale.

4 Nelle aree destinate ad Attrezzature Religiose (AR) è consentita, mediante permesso per costruire convenzionato, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

5 La monetizzazione, in sostituzione della cessione delle aree a standard urbanistico nell'ambito dei piani attuativi convenzionati è ammessa, salvo che per le quantità di standard identificate nelle tavole di azzonamento entro i perimetri dei piani attuativi e nelle aree di trasformazione.

6 I soggetti diversi dall'A. C. che si propongano per l'attuazione delle aree a standard urbanistico devono presentare un progetto esecutivo per l'approvazione.

7 L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

8 L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti anche tra le aree destinate ad attrezzature per il verde che siano disponibili per la formazione di unità sportive per il tempo libero, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

ART. 11. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1 Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

2 L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

3 È attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano un indice edificatorio teorico (Itp) che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 9 delle norme del Documento di Piano, secondo quanto previsto nella Tavola, e nei commi seguenti.

4 L'indice di cui al comma 3 è pari a:
Itp = 0,45 mc/mq per le aree individuate dalla Tav. B3 con destinazione di servizi alla residenza e viabilità.

5 Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mc per la residenza ed in mq di Slp per le attività produttive, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dall'art. 9 delle norme del Documento di Piano.

6 L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

7 L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.

8 L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

ART. 12. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

Aree per l'istruzione.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme:
- edifici scolastici quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo,
- scuole private purché convenzionate.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme. L'edificazione è riservata ad edifici scolastici quali asili-nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:
• indice di densità fondiaria: 2,5 mc/mq. max;
• rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto,
• distanza minima dai confini o dalle strade: pari all'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 11411968.
L'area libera deve risultare accorpata per essere sistemata e attrezzata con campi per il gioco, lo sport e a verde.

Verde pubblico.
Sono riservate alla creazione del verde.
In dette zone potranno essere ricavati: giardini pubblici, parchi, verde di arredo, stradale e urbano, percorsi pedonali e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato. Sono ammesse costruzioni al servizio del verde per servizi, bar, chioschi, ecc. .
• Indice di densità fondiaria: 0,20 mc/mq. max
• altezza massima: m. 4.00.

Verde pubblico attrezzato
Pur rimanendo prevalente la destinazione a verde, in questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme:
- attività private di servizio sociale, ecc ,
- di spettacolo,
- attrezzature sportive regolamentari ed impianti polivalenti,
- attività di ristorazione e bar
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme.
La volumetria degli edifici dovrà essere contenuta entro un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.
Le altezze degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, piscine, gradinate, ecc.) non potranno superare i m. 4.00.
E' ammessa la costruzione dell'alloggio del custode.

Attrezzature d'interesse comune
In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti
norme al servizio dell'intero territorio comunale:

- di spettacolo,
- attività collettive pubbliche o di interesse comune, quali centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie, chiese e servizi parrocchiali, gerontocomi, case di riposo, collegi, alberghi della gioventù, mercati, mattatoi, caserme, attrezzature sanitarie, attrezzature per fiere ed esposizioni,
- bar, ristoranti attività ricettivo-alberghiera e parcheggi, quali infrastrutture di supporto connesse alle attrezzature previste.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme.
L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.
E' prevista l'acquisizione di tutte le aree da parte del Comune ad eccezione di quelle per chiese e servizi parrocchiali ed istituti religiosi.
La realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse pubblico potrà essere consentita ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali.
Le modalità di realizzazione ed eventualmente. di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. L'indice di densità fondiaria ammesso è di 2,5 mc/mq. e 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici.
La distanza dai confini e dalle strade non potrà mai essere inferiore all'altezza massima degli edifici e mai inferiore di m. 5.00. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di m. 9,50.

Parcheggi
In queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio.
Esse sono riservate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio di tutta la comunità.

ART. 13. VIABILITÀ

1 La viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a piano attuativo, individuata o meno negli elaborati di PGT, ha valore indicativo è sarà definita nell'ambito dei piani attuativi stessi, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare tale viabilità con quella generale.

2 La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT, sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario, nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.

3 Sull'intero territorio comunale devono essere rispettate le linee di arretramento

dell'edificazione lungo le strade sulle tavole grafiche dei PGT e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.

ART. 14. IMPIANTI TECNOLOGICI

1 Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

2 Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

3 La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 5,00, né comunque alla massima altezza dei fabbricati. L'arretramento dal filo stradale sarà da stabilirsi da parte del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto. La volumetria massima ammessa non dovrà superare i 2 mc/mq. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme Le costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

ART. 15. ZONE E FASCE DI RISPETTO.

Nella zona di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.
Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico. Le aree comprese entro tali zone e fasce conservano le indicazioni previste dal vigente PRG per i Piani attuativi in corso e quelle del Documento di Piano per le nuove aree di trasformazione, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori da tali limiti. Per gli edifici all'interno di tali zone e fasce potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui al Piano delle Regole.