



COMUNE DI S. MARTINO DALL'ARGINE

# PGT

# PIANO DELLE REGOLE



**MODIFICATO E INTEGRATO  
A SEGUITO DELLE  
OSSERVAZIONI ACCOLTE**



IL SINDACO  
Alessandro Bozzoli

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Pippo Leonardi

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Francesca Caleffi



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



# PR A

DATA: Novembre 2008  
AGG: Maggio 2011  
SCALA: -

APPROVAZIONE DELLA CONFERENZA  
AMBIENTALE in data .....

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n°..... del .....

## NORME GENERALI

### Titolo I - Principi Generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio

#### Art. 1. Finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) regola e disciplina l'assetto e l'utilizzo dell'intero territorio del Comune nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale - urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

#### Art. 2. Atti ed elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio

In conformità ai disposti di cui all'art. 7 della L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio) e s.m.i., il P.G.T. è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (D.d.P.);
- Piano dei Servizi (P.d.S.);
- Piano delle Regole (P.d.R.).

Gli elaborati costituenti gli atti di P.G.T. possono avere natura prescrittiva oppure conoscitiva o illustrativa.

La Norme Generali delle presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno valenza comune a tutto il P.G.T. e, conseguentemente, costituiscono parte integrante sia del Documento di Piano, sia del Piano dei Servizi, sia del Piano delle Regole.

#### Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati

In caso di contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali, nonché le prescrizioni attuative di queste ultime, prevalgono sulle previsioni del P.G.T.

In caso di contrasto tra elaborati aventi natura prescrittiva, le previsioni degli elaborati testuali prevalgono su quelle degli elaborati grafici. Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- fra tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di piano e norme, queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi del P.G.T.; in caso di contrasto tra il Piano delle Regole e il Documento di piano prevale la previsione del Piano delle regole del P.G.T.

Sono fatti salvi i Piani Attuativi di qualsiasi tipo convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico. La loro disciplina urbanistica è governata dalle rispettive convenzioni, dalla cartografia allegata e dalle norme tecniche speciali eventualmente allegate. Eventuali varianti saranno ammesse facendo riferimento alla disciplina urbanistica in vigore all'atto dell'approvazione della variante;

Tutti i piani attuativi conclusi dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e collaudati favorevolmente nonché prevalentemente edificati acquisiscono automaticamente, e senza bisogno di specifica variante urbanistica, la disciplina dell'ambito consolidato confinante con eguale destinazione. In caso di più ambiti confinanti, transitoriamente, sarà attribuita al comparto ultimato la disciplina urbanistica dell'ambito a minor impatto volumetrico. Successivamente, entro 12 mesi, dovrà essere specificamente riclassificato il comparto ultimato.

Le superfici territoriali e fondiari riportate nelle schede urbanistiche sono state misurate su basi cartografiche aerofotogrammetriche.

In caso di discordanza è ammessa una tolleranza del  $\pm 5\%$ . In riduzione è sempre acconsentita.

Qualora vi sia differenza tra St, Sf, Uf, If, Ut, It,  $Slp_{max}$  rimane fissa, invariabile e prevalente la  $Slp_{max}$  definita nella scheda e in automatico devono essere aggiornati tutti gli altri parametri senza costituire variante.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 1 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

**Art. 4. Il Documento di Piano**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune è redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e si pone i seguenti obiettivi:

- mantenere e, ove possibile, consolidare e potenziare l'attività agricola, in particolare l'attività delle aziende zootecniche da latte quale elemento fondante storico-culturale e ambientale del territorio padano;
- mantenere, ove possibile qualificare, i caratteri paesistico ambientali del territorio;
- individuare le azioni strategiche per lo sviluppo della mobilità extraurbana;
- creare un "sistema" dei servizi adeguato alle esigenze della realtà locale;
- valorizzare la conoscenza, la conservazione e l'utilizzo del patrimonio storico sia individuato nel nucleo di antica origine sia ubicato in forma sparsa sul territorio;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni, prevedendo anche quote di edilizia convenzionata;
- concedere alle attività produttive gli opportuni spazi per espandere le attività esistenti, insediandone di nuove, attivando nel contempo gli opportuni presidi di mitigazione ambientale;
- agevolare il trasferimento di attività a carattere industriale inglobate nei tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale in ambiti territoriali consoni e attrezzati allo scopo;
- creare intorno al tessuto consolidato e alle zone di trasformazione una cintura di campagna in cui siano ospitabili attività compatibili con le funzioni prevalentemente residenziali, senza limitare l'attività delle aziende zootecniche esistenti e agevolando la dismissione e riconversione in altre attività;

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: partecipazione, sostenibilità dello sviluppo, minimizzazione del consumo di suolo.

I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità, economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, ottimizzazione delle risorse naturali riproducibili e non riproducibili, miglioramento dei servizi pubblici.

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è costituito dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Il Piano di Governo del Territorio:

- è redatto con un confronto dinamico con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova e il Piano Territoriale Regionale;
- in conformità all'art. 4, L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è sottoposto alla valutazione ambientale strategica che ne valuta la sostenibilità ambientale;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale e sovracomunale.

I tre documenti costitutivi il Piano di Governo del Territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

**CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di piano definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 2 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, l'assetto tipologico del tessuto urbano;
  - c. l'assetto geologico e idrogeologico e sismico, mediante il rinvio ad apposito approfondimento specialistico.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
- a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale;
  - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici;
  - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le politiche per l'edilizia convenzionata, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale sia della grande che della piccola distribuzione;
  - d. individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento;
  - e. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione;
3. In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità:
- a. un incremento della disponibilità edificatoria definito e un incremento della dotazione di servizi come meglio precisati nelle schede degli Ambiti di Trasformazione;
  - b. dotazione ottimale di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale di mq 40 complessivi per abitante per le aree a carattere prevalentemente a destinazione residenziale, di cui 2,5 mq per abitante teorico insediabile da destinare a parcheggio pubblico obbligatorio. Fermo restando l'obiettivo strategico fissato dal comma "a" del presente paragrafo si dà atto che gli standard minimi di legge pari a 18 mq/abitante sono già verificati;
  - c. dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale pari al 30% della Sf prevista negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, di cui una quota minima del 5% da destinarsi a parcheggio pubblico obbligatorio;
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti sul regime giuridico dei suoli; i limiti degli ambiti di trasformazione in esso contenuti sono da considerarsi di massima. I singoli piani attuativi definiranno la cogenza d'ambito sulle proprietà immobiliari individuando i perimetri definitivi. I singoli piani attuativi potranno anche non coincidere con la totalità dell'ambito di trasformazione in cui sono ubicati, in questo caso il primo piano attuativo di ambito dovrà definire, in accordo con l'Amministrazione Comunale i criteri progettuali di estensione dell'urbanizzazione primaria alle rimanenti parti dell'ambito di trasformazione e, ove occorra i criteri di dislocazione delle aree di cessione per pubblici servizi.
5. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale delle varianti significative del medesimo, in conformità dell'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 3 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 5. Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive, Indirizzi**

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del P.G.T. e agli strumenti attuativi.

**Prescrizioni:** sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano attribuisce importanza strategica. La modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Ad esse appartengono i parametri urbanistici di competenza del Documento di Piano e le mitigazioni e compensazioni riportate nelle schede urbanistiche.

**Direttive:** indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio. Ad esse appartengono gli obiettivi, le caratteristiche d'ambito, lo schema esemplificativo riportati nelle schede urbanistiche.

**Indirizzi:** insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Ad esse appartengono le criticità ambientali e territoriali e le indicazioni per la sostenibilità dell'ambito riportate nelle schede urbanistiche.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 4 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo II - Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo e parametri

### Art. 6. Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi

St = Superficie territoriale (misurata in mq)

È la superficie complessiva interessata dall'intervento ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione (Sf), alla viabilità ed agli spazi di interesse pubblico o di culto, di rispetto, compresa la superficie posta in perequazione, ed ogni altra parte di territorio come i corsi d'acqua, organica all'intervento medesimo. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal D.d.P. e quella di rilievo diretto, si terrà conto di quest'ultima.

Sed = Area ove è concentrata l'edificazione (misurata in mq)

È la quota di superficie territoriale ove è possibile realizzare materialmente l'edificabilità ammessa afferente ad uno o più contesti del territorio comunale. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole e quella di rilievo diretto, si terrà conto di quest'ultima.

Sf = Superficie fondiaria (misurata in mq)

È la quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa di SIp. Essa è quantificata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

It = Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume complessivo edificabile (V) in mc e la superficie territoriale (St) in mq coinvolta nell'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) coinvolto dall'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

If = Indice di edificabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo edificabile (V) in mc e la superficie fondiaria (Sf) in mq asservitavi.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Slp = Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

Esprime la somma di tutte le superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo. Nel computo della Slp non vengono conteggiate:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e sporti di gronda;
- le superfici dei portici, passaggi pedonali, gallerie e androni d'uso pubblico.
- le superfici degli androni d'ingresso, della scala principale, degli spazi di distribuzione condominiali, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, anche aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 5 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, aventi carattere pertinenziale nei limiti di cui alla Legge n. 122 del 24.06.1989;
- le superfici dei locali accessori e pertinenziali, esclusivamente delle unità residenziali, con altezze nette interne dei vani non superiori a mt 2,40, quali cantine, ripostigli, rustici;
- le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 10% della SIp residenziale;
- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio esclusivo dei fabbricati, che non comportino la presenza anche discontinua di persone non addette alla manutenzione (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, con estradosso inferiore a m 1,10 dalla quota media del marciapiede stradale e, in assenza, dalla quota della sede stradale, che non hanno requisiti di abitabilità, o superfici non destinate ad attività o esercizi con permanenza di persone, quali, per esempio, cantine, archivi, depositi, eventuali servizi igienici e servizi tecnologici in genere, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio;
- le superfici dei piani sottotetto, o parti di esso, che non hanno i requisiti di agibilità o comunque aventi locali con altezza media ponderale inferiore a m 1,80;
- i parcheggi coperti, i rustici, le cantine, gli impianti tecnologici, etc., realizzati usufruendo dell'esclusione ai sensi del presente articolo, costituendo appunto pertinenze delle specifiche unità principali; gli stessi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Il vincolo pertinenziale sarà espressamente menzionato nel permesso di costruire o nella D.I.A., sulle cartografie di progetto e in tutti gli atti del fascicolo comunale;
- gli impianti tecnologici quali cabine gas ed elettriche, centrali termiche e, nel solo caso di edifici esistenti a destinazione produttiva, gli impianti necessari al miglioramento delle condizioni o dell'ambiente di lavoro;
- strutture prive di ancoraggio; realizzate per uso temporaneo; gazebo e altre strutture in materiali leggeri, anche per uso non temporaneo, purché facilmente smontabili e prive di copertura continua e impermeabile, fino ad un massimo di 15 mq.

Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a magazzini, archivi e locali agibili con permanenza di persone. Negli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, salvo i casi specifici indicati nel Pd.R. sono pure esclusi dal computo della Superficie lorda di pavimento da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, dei bagni e locali pertinenti, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive non legittimate.

Per le definizioni di Su (Superficie utile), Snr (Superficie non residenziale) e Sc (Superficie complessiva) si adottano le norme del D.M. 10 Maggio 1977 in attuazione della Legge 10/77 e successive variazioni, integrazioni e circolari emanate dallo Stato e dalla Regione Lombardia.

V = Volume (misurato in mc)

Il volume di un fabbricato per eventuali verifiche volumetriche previste dalla normativa è determinato convenzionalmente facendo riferimento alla sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (Slp) dei singoli piani situati oltre la quota del marciapiede stradale, nel rapporto di 1 mq/3 mc.

Sc = Superficie coperta (misurata in mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di campagna delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti, compresi i corpi e gli elementi in aggetto chiusi. Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- le parti aggettanti aperte quali balconi (anche protetti da chiusura stagionale), cornicioni e gli sporti di gronda;
- portici pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- portici aperti almeno su due lati emergenti per un'area non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (Sc);

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 6 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- logge, anche rientranti rispetto al profilo della costruzione per non più di m 2.00, per una superficie non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (Sc);
- le pensiline d'ingresso di superficie limitata fino a mq. 6;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le autorimesse o cantine interrato con sporgenza max dell'estradosso del solaio di 1.10 m dalla quota del marciapiede stradale, purché la copertura sia sistemata a verde con un ulteriore strato (di almeno 30 cm.) di terra vegetale coltivabile a prato;
- le piscine, le vasche all'aperto e i barbecue;
- le aie, le concimaie;
- i piani caricatori in zona industriale o mista;

In caso di costruzioni articolate è assumibile come Sc la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate secondo la precedente definizione, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.

Sp= Indice di permeabilità

La superficie permeabile è la porzione di un lotto che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Sono computabili come filtranti:

- le superfici a giardino;
- spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di mista di cava, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo;
- spazi ed aree a verde in cui il terreno naturale sia riportato su superfici impermeabilizzate con sistema di raccolta delle acque convogliato verso la falda, per uno spessore superiore a 50 cm e lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde.

L'indice di permeabilità si esprime in percentuale (%) ed è il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie scoperta (Ssc) ai sensi delle presenti norme.

Hmax = Altezza massima (in numero di piani abitativi o in m)

L'altezza è individuata attraverso il numero dei piani e non può comunque superare, fra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e la quota di gronda le quote calcolate come segue (in metri):  $1.10 + (0.50 + 3.00) \times n$ , dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.

Ab = Numero convenzionale degli abitanti

È il rapporto tra l'area della superficie totale lorda di pavimento (Sp) e quella convenzionalmente attribuita all'abitante.

Rc = Rapporto di copertura (misurato in %)

È il rapporto misurato in percentuale tra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) asservita alle costruzioni stesse.

Ssc = Superficie scoperta (misurata in mq)

È la superficie risultante dalla differenza fra la superficie fondiaria e la superficie coperta.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 7 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Smax = Superficie massima (misurata in mq)

È la eventuale superficie massima (Smax) da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

Smin = Superficie minima (misurata in mq)

È la eventuale superficie minima da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

Tipo edilizio e/o territoriale

È l'insieme costituito dagli organismi (per esempio strutturale, distributivo, e/o culturale, infrastrutturale, edilizio) formanti un modello edilizio ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico e/o il carattere di uno specifico paesaggio.

Cu = Carico urbanistico,

È un valore sintetico che indica il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati e di traffico indotto, come meglio specificato al successivo art. 7.

Modelli di intervento edilizio

Nel P.G.T. nella presente normativa vengono assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. conseguenti anche alla normativa nazionale.

Svv = Superficie di vendita di un esercizio commerciale (misurata in mq)

È l'area destinata alla vendita compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue:

#### **ESV - Esercizio di vicinato**

L'esercizio di vicinato è quello avente superficie di vendita non superiore a 150 mq. Essi possono essere suddivisi in alimentari, non alimentari e misti.

#### **MSV - Media struttura di vendita**

La media struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq. Esse possono essere suddivise in alimentari, non alimentari e miste.

Le medie strutture di vendita sono suddivise in tre ulteriori sottoclassi:

- MSV- media struttura di vendita di 1° livello fino a 400 mq (La media struttura di vendita di 1° livello (MSV-) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq);
- MSV± media struttura di vendita di 2° livello fino a 800 mq (La media struttura di vendita di 2° livello (MSV±) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq);
- MSV+ media struttura di vendita di 3° livello fino a 1.500 mq (La media struttura di vendita di 3° livello (MSV+) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq);

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 8 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**GSV - Grande struttura di vendita**

La grande struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 1.500 mq. Esse possono essere suddivise in alimentari, non alimentari e miste.

Le grandi strutture di vendita sono suddivise in due ulteriori sottoclassi:

- GSV- grande struttura di vendita di 1° livello inferiore ai 5.000 mq (La grande struttura di vendita di 1° livello (GSV-) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 5.000 mq);
- GSV+ grande struttura di vendita di 2° livello superiore ai 5.000 mq (La grande struttura di vendita di 2° livello (GSV+) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 5.000 mq).

Per **struttura di vendita organizzata in forma unitaria** s'intende 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 ad 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. Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 150 mq;
- l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza. Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali. Ai sensi del Paragrafo 4.2.1 delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 s.m.i., le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente secondo la seguente classificazione:

**C. COM. - Centro commerciale**

Il centro commerciale è una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 3/2000 e succ. aggiornamenti e modifiche. Il Centro Commerciale è caratterizzato dalla circostanza che più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciali e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

Nella definizione di Centro Commerciale 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;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 9 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- 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. 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 di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:

- si considerano come "centri commerciali naturali":
  - il sistema commerciale delle vie centrali dei centri storici;
  - gli addensamenti consolidati o spontanei siti nelle aree a presenza commerciale non addensata;
- non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:
  - assi commerciali di attraversamento e penetrazione e assi di distribuzione;
  - fiumi e canali;
  - ferrovie o tramvie;
  - autostrade;
  - strade a doppia carreggiata;
  - confini comunali;
- si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti esclusivamente edifici aventi la Slp utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%);
- non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse dal commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, a meno che non utilizzino scale o impianti di elevazione comuni.

#### DEFINIZIONE DI Slp DELLE STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE E CENTRI COMMERCIALI

Nel computo della superficie lorda di pavimento non vengono computati, oltre agli spazi già esclusi ai sensi della definizione generale, i seguenti spazi:

- le scale, fisse, mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
- locali per gli impianti tecnologici;
- le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
- le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 10 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 7. Destinazioni d'uso: definizioni**

Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle diverse destinazioni d'uso, il P.G.T. definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza i diversi ambiti del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).

È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

La destinazione d'uso principale dovrà occupare una porzione maggioritaria della SIp complessiva dell'unità immobiliare e dell'unico insediamento rispetto alle altre destinazioni d'uso complementari presenti e/o ammesse.

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalla presenti norme per le singole zone omogenee o per gli immobili, sono articolati nella classificazione sotto riportata.

Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati e quindi all'indotto di traffico che esso produce. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle quattro categorie:

- 0 (Carico urbanistico nullo) assegnato ad alcune funzioni agricole ed a quelle di pubblica utilità;
- B (Basso Carico urbanistico);
- M (Medio Carico urbanistico);
- A (Alto Carico urbanistico).

Esso non ha valore prescrittivo, ma costituisce un indirizzo rilevante per le decisioni dell'Amministrazione nelle valutazioni degli impatti e per la dotazione minima di servizi oltre cui rendere possibile la monetizzazione nelle varie zone.

Nel caso di aree o immobili con destinazioni d'uso miste viene considerata la destinazione d'uso prevalente ai fini urbanistico-edilizi quella che presenta la maggior quantità di SIp.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei Piani urbanistici e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle seguenti Norme.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 11 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Classificazione delle destinazioni d'uso:

**DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE**

U1 - RESIDENZA

U1/1	–	Usi prevalentemente residenziali finalizzati alla realizzazione di case di civile abitazione, alloggi, abitazioni collettive con i relativi spazi di servizio collettivo e privato.
------	---	---

**DESTINAZIONI D'USO: ECONOMICHE**

U2 - TERZIARIO / ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE

U2a	–	Commercio al dettaglio	
	ESV	esercizi di vicinato (superficie ≤ 150 mq)	Cu B/M
	MSV-	medie strutture di vendita di 1° livello (Svv compresa tra 151 mq e 400 mq)	Cu/M
	MSV±	medie strutture di vendita di 2° livello (Svv compresa tra 401 mq e 800 mq)	Cu/M
	MSV+	medie strutture di vendita di 3° livello (Svv compresa tra 801 mq e 1.500 mq)	Cu/M
	GSV-	grandi strutture di vendita di 1° livello (Svv compresa tra 1.501 mq e 5.000 mq)	Cu/A
	GSV+	grandi strutture di vendita di 2° livello (Svv > 5.000 mq)	Cu/A
	C. COM.	centri commerciali	Cu/A
U2b	–	Commercio all'ingrosso	Cu/M
U2c	–	Pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, attività professionali e direzionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, istituti di credito, assicurativi e simili, artigianato di servizio.	Cu/B
U2d	–	Centri direzionali	Cu/A
U2e	–	Servizi per l'ospitalità quali strutture alberghiere, pensioni, locande e attrezzature di carattere ricreativo associate.	Cu/M
U2f	–	Servizi per il tempo libero e lo spettacolo quali teatri, cinematografi, ritrovi diurni e notturni e simili, mostre e attrezzature di carattere ricreativo, attrezzature culturali e rappresentative.	Cu/M
U2g	–	Discoteche e attrezzature per il tempo libero di massa.	Cu/A

U3 - PRODUTTIVO

U3a	–	Attività artigianali, di produzione o di servizio, o di magazzino purché ambientalmente compatibili e non inquinanti (ai sensi di legge) e prive di materiali pericolosi.	Cu/M
U3b	–	Attività produttive a carattere artigianale.	Cu/M
U3c	–	Attività produttive a carattere industriale (piccola o media industria).	Cu/M-A
U3d	–	Attività finalizzate allo stoccaggio di merci ingombranti ed alla eventuale commercializzazione all'ingrosso di merci ingombranti.	Cu/B
U3e	–	Attività produttive e commerciali finalizzate alla vendita dei carburanti ed alla realizzazione di strutture per l'assistenza ai veicoli.	Cu/M

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 12 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

DESTINAZIONI D'USO: AGRICOLE

U4 - AGRICOLA

U4a	–	abitazioni rurali collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, realizzate dai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ; tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, anche i relativi spazi accessori e di servizio (autorimesse, cantine, piccoli depositi, attrezzature agrituristiche, bed & breakfast, etc.); costruzioni rurali di servizio come i fienili, i depositi di prodotti agricoli, i magazzini e le strutture ad esse assimilabili; i ricoveri per macchine e/o attrezzi agricoli, le officine di riparazione delle macchine agricole e i relativi spazi di servizio; i ricoveri per allevamento di animali domestici per autoconsumo, attrezzature agrituristiche; allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale coi relativi servizi;
U4b	–	impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici, tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione, vendita al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti delle aziende singole o associate in cooperativa, quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc., nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia.
U4c	–	allevamenti zootecnici intensivi.

DESTINAZIONI D'USO: DI INTERESSE PUBBLICO

U5 - DI INTERESSE PUBBLICO

U5a	–	impianti ed attrezzature per servizi pubblici o privati di interesse comune, servizi di quartiere.	Cu/O
U5b	–	attrezzature socio-assistenziali di interesse comune	Cu/B
U5c	–	attrezzature religiose: chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali.	Cu/B
U5d	–	aree cimiteriali	Cu/O
U5e	–	infrastrutture tecnologiche di interesse comune	Cu/O
U5f	–	impianti per le telecomunicazioni.	Cu/O

Per quanto riguarda le funzioni di interesse pubblico, se non collocate nella zona di cui costituiscono destinazione principale, si stabilisce quanto segue:

- funzioni quali servizi di quartiere (U5a) sono sempre ammesse;
- funzioni quali attrezzature tecnologiche di interesse comune (U5e) sono ammesse solo nella zona preposta o laddove le ammetta la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- funzioni quali attrezzature socio-assistenziali di interesse comune (U5b) sono ammesse, ad inderogabile giudizio dell'Amministrazione Comunale ed a seguito dell'approvazione da parte della stessa di progetto definitivo unitario, nei casi in cui lo consenta la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- le aree cimiteriali (U5d) e le attrezzature religiose (U5g), in conformità all'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono ammesse solo nella zona preposta e rappresentate negli elaborati grafici.

Non verrà quindi ripetuta la ammissibilità o meno di tali funzioni per le varie aree.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 13 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Criteri particolari:

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di insediamenti o di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle NTA, risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione Comunale intenda fare ricorso per favorirne o imporre l'allontanamento, vi sono pertanto vietati interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e/o interventi finalizzati alla eliminazione o alla significativa riduzione delle cause di contrasto.

Usi compatibili ambientalmente:

Nelle zone con destinazione d'uso principale quella residenziale (U1) o nelle zone di mix funzionale sono ammesse come destinazioni complementari quegli usi compresi nelle destinazioni d'uso U2a – U2b – U2c – U2e – U2f (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, alberghi e similari), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta. In particolare, le condizioni di compatibilità dovranno risultare sussistenti in relazione ai seguenti profili:

- igienico – sanitario;
- emissioni acustiche;
- emissioni atmosferiche;
- infrastrutturale, compresa la dotazione di parcheggi, per le attività comportanti afflusso di pubblico
- smaltimento rifiuti.

Il possesso dei requisiti di compatibilità di cui sopra dovrà essere dimostrato dai soggetti richiedenti i titoli abilitativi edilizi avvalendosi di idonee schede di valutazione ambientale.

La modifica di uso di immobili esistenti da residenza (U1) a taluna di tali attività sopra citate, qualora connessa ad opere edilizie è subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di standard integrativi di cui allo specifico articolo, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico Titolo Edilizio Convenzionato, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali i seguenti usi:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (U1) (in particolare le industrie insalubri di prima classe) e tutte le industrie a rischio;
- i macelli, le stalle di ogni tipo;
- depositi di materiali a cielo aperto.

In caso di mutamento da destinazione produttiva ad altra destinazione, il mutamento stesso è ammissibile solo dopo la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento (con particolare attenzione al suolo e alle acque sotterranee) o dopo l'ultimazione delle operazioni di bonifica previste dalla vigente normativa. Analogamente si dovrà procedere negli ambiti adiacenti o posti nel possibile ambito di influenza di siti in cui sono stati riscontrati fenomeni di inquinamento.

DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T., costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di spazi per servizi dovuti.

È modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie, che:

- interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 14 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale, a diverse sottocategorie;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile. È invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., di un uso da complementare a principale.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione catastale. Ogni qualvolta si dia luogo ad interventi edilizi finalizzati al riutilizzo di edifici dismessi e/o inagibili da oltre dieci anni, è comunque dovuto il conferimento delle dotazioni di standard connesse all'uso che si intende insediare, indipendentemente da quello cui era adibito l'immobile prima della dismissione.

Ai fini della stessa normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi strumenti autorizzatori previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro connessione alla modifica dell'uso.

I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di spazi per servizi eventualmente mancanti in rapporto alla nuova destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi a mezzo di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo da allegarsi alla richiesta o al deposito del titolo abilitativo.

**Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.G.T.**

Le previsioni del P.G.T. si realizzano mediante gli strumenti di attuazione previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché, laddove ammesso, attraverso Titolo Edilizio Convenzionato, permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

**Art. 9. Titolo edilizio convenzionato**

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del Titolo Edilizio Convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dal Piano delle Regole o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Conseguentemente, l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando:

- pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- l'intervento contempli anche opere di natura tecnologica, più o meno complesse, per le quali sia necessario prevedere adeguati livelli di tutela e salvaguardia ambientale, nonché interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti, al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 15 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Per "**Titolo Edilizio Convenzionato**" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire, o da equipollente D.I.A. o S.C.I.A. ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato secondo le previsioni del Piano dei Servizi ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- osservanza di misure e prescrizioni tecniche o realizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti diretti ed indiretti per la tutela e salvaguardia ambientale con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera, ai rischi di contaminazione di acqua e suolo ed ai consumi energetici.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere definiti sulla base di idonei schemi approvati dalla Giunta Comunale, tramite:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, oggetto di espressa preventiva approvazione da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico e quindi sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- approvato dalla Giunta Comunale
- approvato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'adempimento degli obblighi o l'osservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono condizione per l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità, prima dell'inizio dei lavori, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

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

La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 16 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## NORME del DOCUMENTO di PIANO (D.d.P.)

### Art. 10. Contenuti ed obiettivi del Documento di Piano (D.d.P.)

Il Documento di Piano del P.G.T. del Comune è costituito dai seguenti elaborati:

#### DP.A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### DP.B. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

##### DP.B.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

DP.B.1.1. Schema dei sistemi territoriali ..... 1:500.000

DP.B.1.2. Schema dei sistemi della mobilità e delle polarità urbane ..... 1:125.000

DP.B.1.3. Inquadramento territoriale ..... 1:25.000

##### DP.B.2. PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

DP.D.2.2. Estratto Piano Territoriale Coordinamento Parco Oglio Sud ..... 1:25.000

DP.B.3. CARTA DELLE ISTANZE, DELLE PROPOSTE E DELLE ASPETTATIVE PERVENUTE PER IL PGT ..... 1:10.000

DP.B.4. CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI..... 1:10.000

#### DP.C. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

DP.C.1. CARTA DELLO STATO DI FATTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ..... 1:10.000

DP.C.2. CARTA DELLO STATO DI FATTO ..... 1:2.000

DP.C.3. CARTA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE ..... 1:5.000

##### DP.C.4. SISTEMA DEL PAESAGGIO

DP.C.4.1. Carta del sistema del paesaggio ..... 1:10.000

DP.C.4.2. Relazione illustrativa

##### DP.C.5. SISTEMA RURALE

DP.C.5.1. Carta del valore agroforestale del territorio ..... 1:10.000

DP.C.5.2. Carta del sistema del paesaggio rurale ..... 1:10.000

DP.C.5.3. Individuazione dei principali allevamenti zootecnici e dei relativi rispetti teorici ..... 1:10.000

DP.C.5.4. DUSAF 2.0 ..... 1:10.000

##### DP.C.6. SISTEMA COMMERCIALE

DP.C.6.1. Carta dello stato di fatto del sistema commerciale ..... 1:2.000

DP.C.6.2. Relazione illustrativa

#### DP.D. SINTESI DELLE ANALISI DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO

DP.D.1. ANALISI DEL PATRIMONIO RURALE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO e/o AMBIENTALE ..... 1:10.000

DP.D.2. CARTA DELLE SOGLIE STORICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE ..... 1:10.000

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 17 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**DP.D.3. ANALISI DEL NUCLEO STORICO ORIGINARIO**

DP.D.3.1. Estratto della cartografia storica e dell'iconografia d'epoca

DP.D.3.2. Carta delle soglie storiche del sistema insediativo ed infrastrutturale principale ..... 1:2.000

DP.D.3.3. Carta dell'evoluzione insediativa del tessuto di interesse storico (1776 - 2009) ..... 1:2.000

DP.D.3.4. Carta dello stato di conservazione ..... 1:2.000

DP.D.3.5. Carta delle altezze ..... 1:2.000

**DP.E. ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

**DP.E.1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

DP.E.2. CARTA GEOLITOLOGICA ..... 1:10.000

DP.E.3. CARTA DELLA LITOLOGIA DI SUPERFICIE ..... 1:10.000

DP.E.4. SEZIONI LITOSTRATIGRAFICHE ..... 1:25.000/1.000

DP.E.5. CARTA IDRO-GEOMORFOLOGICA ..... 1:10.000

DP.E.6. CARTA IDROGEOLOGICA ..... 1:10.000

DP.E.7. CARTA DELLA VULNERABILITÀ DEL PRIMO ACQUIFERO ..... 1:10.000

DP.E.8. SEZIONI IDROGEOLOGICHE ..... 1:25.000/1.000

DP.E.9. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ..... 1:10.000

DP.E.10. CARTA DEI VINCOLI ..... 1:10.000

DP.E.11. CARTA DI SINTESI ..... 1:10.000

DP.E.12. CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO ..... 1:10.000

DP.E.13. CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

DP.E.13.1. Carta delle fattibilità delle azioni di piano - Nord ..... 1:5.000

DP.E.13.2. Carta delle fattibilità delle azioni di piano - Sud ..... 1:5.000

DP.E.14. NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

DP.E.15. ALLEGATO - SCHEDE POZZI A STRATIGRAFIA NOTA

**DP.F. INDICAZIONI DI PIANO**

DP.F.1. CARTA DELLE AZIONI DI PIANO ..... 1:10.000

DP.F.2. CARTA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DI PREVISIONE ..... 1:10.000

DP.F.3. QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – INDIVIDUAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE

DP.F.4. CARTA DI SINTESI DELLE STRATEGIE DI PIANO

DP.F.4.1. Carta di sintesi delle strategie di piano - Sistema infrastrutturale ..... 1:20.000

DP.F.4.2. Carta di sintesi delle strategie di piano - Sistema insediativo e paesaggistico ..... 1:20.000

DP.F.5. CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE ..... 1:10.000

DP.F.6. RETE ECOLOGICA - CARTA DELL'IDONEITÀ AMBIENTALE ..... 1:10.000

DP.F.7. CARTA DELLE CRITICITÀ E DELLE POTENZIALITÀ AMBIENTALI ..... 1:10.000

DP.F.8. CARTA DEI VINCOLI DELLE AZIONI DI PIANO ..... 1:10.000

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 18 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Il D.d.P., all'elaborato "A. Relazione illustrativa", reca i contenuti (strategie, azioni e progetti di trasformazione del territorio) di cui all'art. 8, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. Il D.d.P. non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Esso individua i seguenti ambiti di trasformazione sui quali indirizzare le nuove espansioni del tessuto insediativo. L'elaborato H.3 – Quaderno degli ambiti di trasformazione – individuazione e criteri di attuazione – ne indica la localizzazione, le vocazioni funzionali, gli obiettivi e le mitigazioni e compensazioni. Tale elaborato è parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione di questi ambiti sono subordinati alla predisposizione di Piani attuativi redatti seguendo i parametri, indici e criteri indicati nel dettaglio nelle singole schede a cui si fa direttamente invio, e nelle presenti N.T.A.

SISTEMA URBANISTICO	SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	SUPERFICIE TERRITORIALE	PRIORITÀ	QUOTA BASE	QUOTA CONDIZIONATA	QUOTA IN DETRAZIONE	QUOTA CONCERTATA
SISTEMA RESIDENZIALE	ATR 101	Confine	San Martino	28.655	B				
	ATR 102	Spinata Valle	San Martino	19.890	B				
	ATR 103	Pampaluna	San Martino	13.750	A				
SISTEMA DEI SERVIZI	ATS 104	San Martino	San Martino	53.065	A				

Il Documento di Piano viene verificato a cadenza biennale ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Allo scadere dei 5 anni di validità del Documento di Piano o ad ogni variante/verifica, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, vengono riclassificate non necessariamente come edificabili.

**Art. 11. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico**

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione aventi valore strategico per la politica territoriale (art. 8, comma 2, lett. a), L.R. 12/2005 (legge di governo del territorio) e s.m.i. del Comune sono analiticamente esposti ed illustrati nell'elaborato A.Relazione illustrativa, secondo i seguenti aspetti:

- strategie e progetti per la sostenibilità ambientale;
- strategie e progetti per il sistema infrastrutturale;
- strategie per il miglioramento della qualità insediativa;
- strategie per il sistema dei servizi;
- strategie per il sistema economico.

**Art. 12. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. (art. 8, comma 2, lett. b, L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono dettagliati nella relazione illustrativa, e contemplano le seguenti previsioni:

- ambiti di completamento assoggettati o da assoggettare a pianificazione attuativa;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 19 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AST&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

- ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;
- ambiti di trasformazione prevalentemente per servizi ed attività economiche.

### Art. 13. Politiche per la residenza e per le attività economiche

Le politiche per la residenza e per le attività economiche (art. 8, comma 2, lett. c, L.R. 12/2005 e s.m.i.) del Comune sono esposte ed illustrate nell'elaborato "A. Relazione illustrativa".

### Art. 14. Ambiti di trasformazione

In conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli ambiti di trasformazione da parte del Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, che si potranno produrre solamente attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi previsti per gli interventi di trasformazione ivi fissati. Sino all'approvazione dello strumento attuativo, le aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di trasformazione seguiranno la disciplina dettata dal Piano delle Regole.

### Art. 15. Individuazione aree degradate o dismesse assoggettate e/o da assoggettare a bonifica

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-bis), L.R. 12/2005 e s.m.i., il D.d.P., individua, con apposito simbolo grafico negli elaborati grafici le aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare. Per ogni area il D.d.P. individua la localizzazione, gli interventi e le azioni da attuare.

Nel territorio comunale di San Martino dall'Argine non risultano aree con le presenti caratteristiche.

### Art. 16. Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quater, L.R. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano individua gli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio del Comune come illustrato in relazione e negli elaborati grafici specifici (DP.C.4. Sistema del paesaggio).

#### SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

In termini sintetici e di massima, gli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio comunale sono i seguenti:

- gli ambiti del nucleo storico di San Martino con la presenza di numerose emergenze storico-monumentali;
- il sistema agricolo della campagna lombarda con le emergenze dei fabbricati rurali rilevanti;
- il sistema delle aree di pregio ambientale comprese nel perimetro del Parco Oglio Sud e prospicienti la zona del fiume Oglio, della sua valle storica e del relativo Paleoargine.

La lettura d'insieme del territorio effettuata per la redazione della tavola paesistica (DP.C.4.1) e della relazione (DP.C.4.2), alle quali si rimanda direttamente per un discorso più approfondito, ha consentito di attribuire come sintesi finale, una specifica classe di sensibilità paesistica a tutto il territorio.

Il grado di sensibilità attribuito, pur tenendo conto dei valori distintivi dei paesaggi analizzati e delle relative componenti che li sostanziano e li costituiscono, è stato applicato al territorio, in modo trasversale rispetto ai perimetri assegnati alle strutture del paesaggio.

Le classi di sensibilità paesistica sono state riassunte, con le opportune correzioni derivanti dalle fasi illustrate nei paragrafi della relazione paesistica (DP.C.4.2) e rappresentate in un unico elaborato cartografico (DP.F.5).

Il risultato riassunto nelle cinque classi è derivato dalla individuazione e dalla valutazione degli elementi che compongono il paesaggio, integrato da verifiche in situ volte a verificare le informazioni rese disponibili dalle fonti utilizzate.

La metodologia applicata ha condotto all'individuazione di classi di sensibilità che in generale corrispondono a determinati componenti del paesaggio, facilitando così anche gli indirizzi di tutela evidenziati nel paragrafo successivo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 20 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Gli ambiti e le diverse classificazioni sono pertanto organizzate come segue:

- **CLASSE 1 - SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA**

Aree caratterizzate prevalentemente da edilizia recente, residenziale e produttiva, in generale prive di elementi architettonici o naturalistico-ambientali significativi. Scarse o nulle le relazioni morfologiche e visive con l'edificazione storica, con le strade di primaria e secondaria connessione e con i luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

- **CLASSE 2 - SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA**

Aree caratterizzate prevalentemente da edilizia recente, residenziale e produttiva, strutturate attorno a percorsi ad elevata percorrenza e/o da vie che strutturano gli spostamenti attraverso la città. Ambiti e quinte urbane che incidono in modo sensibile nella percezione della qualità del paesaggio urbano.

- **CLASSE 3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA**

Ambiti caratterizzati prevalentemente da aree non edificate intercluse o confinanti con l'urbanizzato, connotate da verde antropizzato ed elementi naturalistici-morfologici di potenziale valore quali ad esempio tracce di paleovalvei, siepi o filari.

- **CLASSE 4 - SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA**

Aree prevalentemente caratterizzate dalla presenza di elementi di notevole rilevanza naturalistico-ambientale, quali corsi d'acqua, tracce dell'originaria morfologia dei luoghi, o dal tessuto storico dei nuclei di antica formazione e da luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

- **CLASSE 5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA**

Ambiti di notevole interesse ambientale, nelle quali sono prevalentemente presenti più tipologie di elementi naturalistici o antropici rilevanti e/o che spesso sono altamente percepite sia a livello simbolico che sotto il profilo percettivo.

Il Piano delle Regole detta apposite prescrizioni che garantiscano la conservazione dei caratteri di integrità ed autenticità degli elementi e delle aree di maggior pregio ambientale, con una disciplina specifica dei valori dei diversi ambiti individuati, oltre che dalla identificazione del perimetro del Parco Oglio Sud, dalla localizzazione di riserve naturali, Zone di Protezione Speciale e siti di Importanza Comunitaria. Il Piano delle Regole garantisce altresì la tutela dell'immagine d'insieme degli ambiti del territorio salvaguardando le zone di tutela appositamente individuate negli elaborati grafici sopra richiamati.

#### Art. 17. Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti

Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lett. f), L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono dettagliate nell'elaborato "A. Relazione illustrativa" e contemplano le seguenti indicazioni:

- Piano Territoriale Regione Lombardia – grandi sistemi infrastrutturali
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Autorità di Bacino del fiume Po (fiume Po e Oglio)
- Piano Territoriale Paesistico Regione Lombardia (indicazioni generali relative alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio);
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Sud (S.I.C., Z.P.S., tutele ambientali previste dal Parco);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova (rete delle infrastrutture della mobilità, comprese quelle idrovie e di realizzazione delle strutture portuali, Piano Cave).

#### Art. 18. Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione

##### PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T., secondo le indicazioni del Documento di Piano, prevede il ricorso alla perequazione circoscritta di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i., da applicarsi agli ambiti oggetto di pianificazione attuativa, previsti dal Piano delle Regole, attraverso l'attribuzione di un unico indice di edificabilità territoriale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 21 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

La perequazione di comparto si applica anche nel caso in cui il piano attuativo sia esteso a più comparti territorialmente non contigui: in tale caso la attribuzione uniforme si effettua considerando la somma delle edificabilità assegnate ai vari comparti.

Per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal presente Documento di Piano, analoghi criteri perequativi sono indicati al precedente art. 14 relativamente ai singoli ambiti.

Per quanto riguarda la cessione di diritti edificatori fra aree non appartenenti allo stesso comparto si stabilisce quanto segue:

- l'incremento di volumetria legato alla cessione di diritti edificatori è applicabile fermo restando il rispetto dei limiti di altezza, delle distanze e dei rapporti di copertura prescritti dal P.G.T.;
- le aree classificate come non edificabili (in presenza o meno di capacità edificatoria) in relazione a vincoli nazionali, regionali, provinciali o comunali restano comunque non edificabili, ovvero aree sulle quali non è possibile esercitare direttamente gli eventuali diritti edificatori;
- non è possibile l'acquisizione di diritti edificatori da aree con destinazioni prevalenti differenti;
- per gli ambiti agricoli del territorio valgono comunque le prescrizioni della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Il conteggio dell'utilizzo dei diritti delle aree oggetto di cessione e di acquisto sarà trascritto sia dall'Amministrazione Comunale sui Permessi di Costruire, che dai singoli proprietari con la trascrizione nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il vincolo dura con il perdurare degli edifici.

**INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Il P.G.T. prevede i seguenti incentivi di cui all'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005 e s.m.i.:

**Promozione della sostenibilità degli interventi di edilizia bioclimatica, risparmio energetico, innovazione tecnologica**

Il Comune procederà, entro dodici mesi dall'entrata in vigore del P.G.T., a regolamentare un premio di edificabilità consistente nell'incremento fino ad un massimo del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria massima prevista o fino ad un massimo del 10% della SIp in relazione ad interventi rispettivamente di:

- edilizia bioclimatica;
- risparmio energetico;
- innovazione tecnologica;
- accorpamento di più superfici singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo;
- realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi);

eventualmente anche attraverso riduzione degli oneri di urbanizzazione in coerenza con il disposto di cui all'art. 44, comma 18, L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova edificazione ammessi dal Piano delle Regole e per i quali si provveda alla predisposizione di strumento di pianificazione attuativa, la SIp assentita potrà essere aumentata sino al 5% se la proposta di intervento garantirà, come dimostrato da apposite relazioni di calcolo, un impatto neutro sul fabbisogno complessivo di energia primaria a livello comunale. Tale risultato potrà essere ottenuto attraverso interventi, a carico dei soggetti attuatori, su edifici, da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, tali da garantire una riduzione del fabbisogno di energia primaria idonea a compensare il fabbisogno che sarà indotto dagli edifici in progetto.

**Promozione del trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto delle aree di antica formazione**

Il presente Piano incentiva il trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto delle aree di antica formazione e dei servizi entro il quale sono inserite, attraverso lo spostamento parziale o totale dei volumi connessi con tali attività. Tale spostamento è autorizzabile con le seguenti modalità:

- attraverso diversa dislocazione all'interno dello stesso lotto di appartenenza, nei casi in cui sia richiesto il mantenimento di fasce inedificate per motivi ambientali e di sicurezza in genere;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 22 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- trasferendo gli interi volumi in altro lotto all'interno di aree con capacità edificatorie adeguate e con destinazioni d'uso compatibili.

In entrambi i casi previsti dal precedente comma, per incentivare il trasferimento o la traslazione dei volumi è attribuito un indice premiale pari massimo sino al 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto.

#### **Promozione del recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici nel nucleo storico**

Al fine di favorire il recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici nel nucleo storico è previsto un premio di edificazione consistente nell'incremento una tantum fino ad un massimo del 10% della Slp complessiva ed una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando vengono realizzati interventi di recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici in nucleo storico caratterizzati da elementi di qualità progettuale, innovazioni tecnologiche e risparmio energetico. In particolare per il recupero degli edifici agricoli si prescrive un intervento di compensazione ecologica per ogni intervento pari al 50% della Slp recuperata.

#### **Promozione di interventi di elevata qualità progettuale**

Al fine di promuovere interventi di elevata qualità progettuale e realizzativa complessiva, nelle trasformazioni urbanistico-edilizie, sono previste le seguenti forme di incentivazione:

- premio di edificazione, consistente nell'incremento della edificabilità massima prevista (fino ad un massimo del 5%), quando vengano programmati elementi di qualità progettuale elevata ed insediativa quali:
  - edilizia convenzionata;
  - opere di urbanizzazione di alta qualità progettuale, ambientale, gestionale;
  - interventi di mitigazione del rumore, delle polveri, ecc.;
  - contenimento del traffico autoveicolare e riduzione della velocità dei veicoli con realizzazione di "Zona 30";
- premio di edificazione, consistente nell'incremento della edificabilità massima prevista (fino ad un massimo del 10%), quando vengano adottati standard elevati di sostenibilità ambientale (meglio descritti ed esemplificati nell'apposito allegato illustrativo alle presenti norme) quali:
  - conservazione-valorizzazione della rete ecologica minuta esistente (alberature, filari, corsi d'acqua);
  - risparmio della risorsa acqua;
  - miglioramento dell'efficienza energetica dell'insediamento;
  - contenimento della produzione di gas climalteranti;
  - contenimento/protezione/mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico;
  - realizzazione del comfort termico degli spazi esterni;
  - realizzazione del comfort visivo/percettivo;

L'applicazione degli incentivi viene richiesta dall'operatore, sulla base di un progetto tecnicamente e scientificamente documentato, certificato e sottoscritto.

Viene valutato dalla commissione paesaggio che, ai fini di una valutazione equa ed omogenea, prestabilisce criteri e parametri di riferimento sulla base delle indicazioni contenute nell'apposito allegato alle presenti norme: le determinazioni della commissione concorrono alla definizione delle misure di incentivazione che vengono sottoscritte in convenzione.

Nei casi precedenti si provvederà mediante Titolo Edilizio Convenzionato o Piano Attuativo.

Al fine di garantire un'azione amministrativa efficace ed efficiente il Comune si impegna ad approvare, entro 12 mesi, un nuovo Regolamento Edilizio fortemente caratterizzato per gli aspetti innovativi e bioclimatici e di risparmio energetico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 23 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



CRITERI DI COMPENSAZIONE

Le seguenti norme si applicano negli interventi di trasformazione urbanistica che formano oggetto di pianificazione attuativa, di Titoli Edilizi Convenzionati complessi o singoli.

**Compensazione ecologica**

Negli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di Titolo Edilizio Convenzionato possono essere previste idonee misure finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione del piano secondo le indicazioni rappresentate nell'elaborato "DP.F.3 - *Quaderno degli ambiti di trasformazione – individuazione e criteri di attuazione*".

La compensazione ecologica si realizza attraverso la formazione di aree verdi o fasce boscate proporzionali alla quantità di suolo naturale impermeabilizzata.

Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 200, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali e del presente Piano. Si può considerare equivalente alla area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto con circonferenza maggiore o uguale a 42 cm di essenze autoctone per ogni 70/80 mq di superficie.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate e specificamente individuate all'interno del piano attuativo. Possono essere anche considerate:

- altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione e il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) o altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard;
- aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione comunale;
- le aree a maggior vocazione sono le fasce laterali ai corsi d'acqua, specificamente dei Consorzi di Bonifica o demaniali (E3 - Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio), le aree fluviali, le aree ad elevata valenza ambientale, le Zone E2b – Aree agricole di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale, le Zone E7 - Zona agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica, EC1 - Edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente residenziali ed usi assimilabili e/o dismessi, EC2 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-culturale che risultano avere destinazione prevalentemente residenziali ed usi assimilabili e/o dismessi.

Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica sono considerate a tutti gli effetti come standard; devono essere dimensionate e localizzate con un apposito elaborato di piano a firma di tecnico abilitato; gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati preferibilmente a sistemazione naturalistica.

La realizzazione delle aree di compensazione ecologica è disciplinata in convenzione, e deve prevedere anche gli oneri di attecchimento e manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 5 anni.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 24 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## NORME del PIANO dei SERVIZI (P.d.S.)

### Art. 19. Contenuti ed obiettivi del Piano dei Servizi (P.d.S.)

Il Piano dei Servizi del PGT del Comune è costituito dai seguenti elaborati:

#### PS.A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### PS.B. INDICAZIONI DI PIANO

PS.B.1. CARTA DI IDENTIFICAZIONE DEI SERVIZI SOVRALOCALI

PS.B.2. CARTA DI ANALISI DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

PS.B.2.1. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto - Nord..... 1:5.000

PS.B.2.2. Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto - Sud..... 1:5.000

PS.B.3. CARTA DELLE PROPOSTE E DEI PROGRAMMI PER I SERVIZI ..... 1:20.000

Tale piano ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

### Art. 20. Valore normativo del Piano dei Servizi e procedure di aggiornamento

Il Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e le relative prescrizioni inerenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono vincolanti.

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.

Le previsioni inerenti i servizi e le infrastrutture interessanti gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano non costituiscono vincolo espropriativo.

Il Piano dei Servizi:

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 25 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; non ha termini di validità ed è sempre modificabile;
- il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza annuale ed aggiornato con riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano;
- ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge;
- comporta la procedura di variante al Piano dei Servizi la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate negli elaborati grafici di progetto del Piano dei Servizi;
- la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### Art. 21. Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In relazione alla popolazione residente, a quella gravitante e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi assicura una dotazione minima di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale superiore a 18,00 mq/abitante.

Come previsto dall'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, negli ambiti e/o nelle aree comprese nel Piano dei Servizi sono in generale ammesse le seguenti funzioni di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale:

- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello locale, elencate in termini esemplificativi e non esaustivi nell'art. 44 comma 4 della citata legge;
- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello sovra locale;
- edilizia residenziale pubblica, come previsto dall'art. 9 comma 1 della legge stessa;
- aree e/o edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, come previsto dall'art. 70 comma 1 e 2 della legge stessa.

Al fine di una corretta e omogenea applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005, che istituisce un onere contributivo derivante dalla sottrazione di superfici agricole a seguito di interventi edificatori, sono assimilate alle aree destinate a servizi le aree, ambiti e attrezzature destinate alla realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, come determinati al precedente articolo 18.

#### Art. 22. Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi

Il Piano dei Servizi, negli elaborati grafici, individua:

- aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o soggette a vincolo preordinato all'esproprio;
- aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale;
- aree destinate ad opere per la mobilità e la viabilità.

In attuazione del P.G.T. dovrà comunque essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale che viene ampiamente soddisfatta dal presente documento:

- per la destinazione residenziale la dotazione minima è di 40,00mq/abitante teorico insediabile (1abitante/150mc di volume);
- per la destinazione economica (produttiva - industriale / artigianale), la dotazione minima è pari almeno al 30% della SIp;
- per la destinazione direzionale, la dotazione minima è pari almeno al 100% della SIp;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 26 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- per la destinazione commerciale la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, è pari almeno:
  - per gli esercizi di vicinato al 101% della SIp;
  - per le medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-) al 110% della SIp;
  - per le medie strutture di vendita di 2° livello (MSV±) al 125% della SIp
  - per le medie strutture di vendita di 3° livello (MSV+) al 140% della SIp
  - per le grandi strutture di vendita di 1° livello (GSV-) al 201% della SIp;
  - per le grandi strutture di vendita di 2° livello (GSV+) al 225% della SIp;
  - per le grandi strutture di vendita organizzate anche in forma unitaria al 201% della SIp dell'intero insediamento;
  - per la destinazione ricettiva, la dotazione minima è pari almeno al 100% della SIp;
  - per la destinazione a parco commerciale e terziaria in genere ed assimilate, la dotazione minima è pari almeno al 100% della SIp.

La sopraelencata dotazione minima di servizi pubblici e/o interesse pubblico nelle zone da ZTR1 a ZTR4 è ridotta del 25%.

Per quanto riguarda le dotazioni di servizi a parcheggio di uso pubblico, ove non già previsto dalla normativa vigente e comunque secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, di norma si stabilisce:

- un minimo di 2,5 mq/ab nel caso di insediamenti residenziali;
- un minimo di un quarto della dotazione di standard per gli insediamenti produttivi;
- la metà della dotazione complessiva di standard da reperire nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, paracommerciali, direzionali e ricettivi rapportata alla classificazione dell'area di intervento è ulteriormente specificata e dettagliata al Titolo V, Art. 127

Nei piani attuativi devono essere previste le aree destinate alla realizzazione degli interventi di compensazione ecologica. La quantificazione delle aree stesse è calcolata nel progetto tecnico del piano attuativo, applicando i seguenti parametri:

- per interventi di recupero all'interno del tessuto urbano consolidato: aree di compensazione ecologica pari al 10% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento
- per gli ambiti di trasformazione residenziale: aree di compensazione ecologica pari al 15% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento;
- per interventi in ambiti di trasformazione economica: aree di compensazione ecologica pari al 15% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento.

La realizzazione delle opere è disciplinata dalla convenzione, e di norma deve prevedere il completamento delle opere stesse prima del completamento del primo stralcio delle opere di urbanizzazione; tali opere possono essere comprese sia negli standard che negli standard computabili ai fini dell'assolvimento degli oneri di qualità aggiuntiva.

Nei piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale devono essere previste aree e/o opere, meglio definite come "standard di qualità aggiuntiva" finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto del piano o del permesso di costruire.

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 27 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Non possono essere computate come aree per servizi:

- le aree gravate da vincolo di inedificabilità in base a leggi nazionali e regionali (fasce di rispetto stradale e fluviale, zona di rispetto cimiteriale, ecc.);
- i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico;
- le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato fatta eccezione per le aree delle compensazioni ecologiche.

**Art. 23. Disciplina delle aree a parcheggio - dotazione minima di parcheggi privati**

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- parcheggi ed autorimesse private di pertinenza degli edifici (residenziali, commerciali e produttivi);
- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di struttura per l'urbanizzazione secondaria.

PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI)

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove peraltro le eventuali deroghe devono essere motivate in relazione a superiori esigenze di tutela e conservazione dell'immobile oggetto di restauro, devono essere reperiti, all'interno dell'area di competenza, appositi spazi o autorimesse riservati alla sosta degli autoveicoli in conformità ai disposti della Legge 122/89 - ex Legge Tognoli ed ai requisiti della L.R. 12/2005 e s.m.i. nella misura minima di:

- 1 mq ogni 3,3 mq di SIp di costruzione destinata alla residenza (U1);
- 1 mq ogni 10 mq di SIp destinate alle attività commerciali e terziarie (U2);
- 1 posto auto ogni 2 posti letto per le attrezzature ricettive (U2e);
- 1 posto auto ogni 4 posti a sedere per le attività di ristorazione (U2c);
- 1 mq ogni 20 mq di SIp di costruzione destinata alle attività produttiva (U3).

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

Nei plessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso 1 posto auto per ogni unità abitativa prevista. La superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12,50 mq risultante dalle dimensioni minime di 5,00 x 2,50 ml.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Gli spazi di sosta possono essere realizzati sia all'interno che all'esterno dei fabbricati, ivi compreso il sottosuolo e le coperture degli stessi. Tali superfici possono essere ricavate anche all'esterno dell'insediamento proposto, purché entro un raggio di 200 m, a condizione che si provveda ad asservire l'area relativa quale area di pertinenza.

Qualora gli spazi di sosta non siano oggettivamente realizzabili o individuabili, è ammessa la monetizzazione di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono gli spazi per parcheggi dimensionati nell'articolo precedente

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 28 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEIO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

PARCHEGGI DI STRUTTURA PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta e rivestono funzioni di servizio a scala urbana o di quartiere. I parcheggi di urbanizzazione secondaria vanno sottoposti a Titolo Edilizio Convenzionato e sono quantificati in base alle destinazioni d'uso degli interventi edilizi cui afferiscono. I parcheggi dovranno essere piantumati, ove possibile, a insindacabile giudizio del responsabile del procedimento, con almeno un albero di alto fusto di specie locale ogni 6 posti auto a scopo di ombreggiamento e di mitigazione dell'impatto ambientale o con soluzioni equivalenti.

Per la pavimentazione dei parcheggi si prescrive l'uso di materiali e tecnologie permeabili e drenanti.

**Art. 24. Obbligo di conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi edilizi**

Il conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei quantitativi indicati al precedente art. 22 e fatta salva la facoltà di monetizzazione secondo quanto disposto dalle presenti norme, è obbligatoria in tutti i casi di interventi comportanti incremento del peso insediativo e, in particolare:

- interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano;
- interventi subordinati a pianificazione attuativa;
- interventi subordinati a Titolo Edilizio Convenzionato;
- modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti come individuate all'art. 7.

Il conferimento obbligatorio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale;
- asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
- monetizzazione, laddove ammessa, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- fatta salva la verifica, a livello di P.G.T., del rispetto dei minimi stabiliti in precedenza, potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in luogo della cessione o dell'asservimento di aree a standard, la realizzazione e cessione al Comune di strutture aventi funzioni di interesse pubblico e generale. In tal caso il valore dell'opera, come stabilito in base a computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà comunque essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento.

**Art. 25. Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi**

La localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene determinata nel progetto di piano attuativo in relazione a specifiche esigenze dell'ambito oggetto di piano, nel rispetto dei quantitativi minimi di cui al precedente art. 22. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all'interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento in loco ed in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il ricorso alla monetizzazione, parziale o totale, è ammesso unicamente, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle quantità prescritte non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Fatta salva la richiesta dell'Amministrazione Comunale, è escluso il ricorso alla monetizzazione nei seguenti casi:

- obbligo di cessione di aree per una superficie superiore a mq. 5.000;
- in relazione all'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali eccedenti il vicinato (solo per parcheggi).

Gli standard urbanistici reperiti mediante strumenti di pianificazione attuativa e relative convenzioni di attuazione concorreranno alla dotazione complessiva del Comune di spazi per attrezzature pubbliche di uso ed interesse pubblico o generale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 29 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Le aree e le attrezzature oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù di uso pubblico, reperite mediante gli strumenti urbanistici attuativi, dovranno avere un'estensione, una localizzazione e una funzionalità ritenute opportune dall'Amministrazione in relazione ai programmi comunali.

La rimanente parte potrà essere reperita attraverso attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o generale, realizzati e gestiti in regime di convenzionamento di cui al successivo art. 29.

In tale ultima ipotesi, la convenzione dovrà necessariamente prevedere che all'atto della propria scadenza, le aree e le attrezzature sulle stesse realizzate e mantenute in buono stato saranno gratuitamente acquisite al patrimonio comunale assieme a tutte le reti di sottoservizi ivi esistenti di qualsiasi tipo ed età ugualmente mantenute in buono stato.

La presente disposizione si applica anche agli interventi realizzati con Titolo Edilizio Convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo come ammesso dall'art. 9 delle N.T.A.

#### **Art. 26. Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi subordinati a Titolo Edilizio Convenzionato**

Per tutti gli interventi subordinati a Titolo Edilizio Convenzionato, ivi compresi i casi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di cui all'art. 7 delle N.T.A., è ammesso il ricorso alla monetizzazione, in alternativa alla cessione gratuita al Comune e all'asservimento ad uso pubblico delle aree a standard. Dette aree dovranno essere prioritariamente individuate all'interno del comparto di intervento, fatta salva la possibilità di utilizzare aree esterne laddove non risulti possibile il reperimento in loco ed in accordo con l'Amministrazione Comunale.

È escluso il ricorso alla monetizzazione per tutti i casi in cui si dia luogo all'insediamento di nuove superfici destinate alla funzione terziario/commerciale per esercizi eccedenti le Medie strutture di vendita di 2° livello.

Con il presente P.G.T. tutte le reti di sottoservizi esistenti e presenti sul territorio e non segnalate divengono di proprietà del Comune.

#### **Art. 27. Aree destinate ad opere per la mobilità e la viabilità**

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a:

- viabilità esistente e di progetto;
- servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
- percorsi idroviari;
- percorsi ciclabili;
- servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili.

Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per la mobilità e la viabilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all'esproprio secondo le specifiche di seguito esposte.

Le opere previste sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con Titolo Edilizio Convenzionato.

#### **Art. 28. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio**

Comprendono aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale con i relativi sottoservizi e reti tecnologiche.

Tali aree concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 30 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In particolare, in tali aree possono essere insediate tutte le seguenti funzioni:

- servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica;
- verde pubblico naturale e attrezzato;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- servizi per la salute;
- servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero;
- servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose quali studenti e anziani;
- infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
- servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico;

È tassativamente escluso l'insediamento sulle presenti aree di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di cui ai punti precedenti.

Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di dettaglio previste dal P.d.R. in sede di disciplina dei singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo.

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di strutture già esistenti e nuove costruzioni.

L'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione, dovrà comunque rispettare le prescrizioni dettate dal Piano delle Regole per gli ambiti territoriali in cui si inseriscono le aree di cui al presente articolo.

Sugli immobili di proprietà dell'Amministrazione militare sono consentiti da parte della stessa interventi edilizi per la permanenza delle attuali funzioni, sino a quando non saranno intervenuti accordi per la dismissione degli immobili da parte dell'Amministrazione militare e l'eventuale acquisizione da parte del Comune.

Sulle aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, società miste, ecc), previa stipula di apposita convenzione.

Gli immobili destinati ad attrezzature religiose (identificati in cartografia del Piano dei Servizi con apposita simbologia, ivi compresa la residenza dei Ministri del culto e del personale di custodia, nonché eventuali attrezzature complementari, sono da intendere come attrezzature pubbliche, fermo restando che la funzione pubblica è soddisfatta attraverso l'attività di servizio e di interesse comune svolta dall'Ente Religioso; le aree, acquisite dal Comune mediante espropriazione o a seguito di cessione volontaria da parte di proprietari delle stesse e destinate, come standard, ad attrezzature di culto, sono da attribuire in proprietà all'Ente istituzionalmente competente con conforme vincolo da trascrivere nei registri immobili.

Le aree e gli immobili di cui al precedente comma concorrono, ai sensi dell'art. 71, L.R. 12/2005 e s.m.i, a costituire la dotazione comunale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli.

L'allestimento di campi di sosta o transito per i nomadi, ai sensi dell'art. 8, comma 2. lett. e-ter), L.R. 12/2005 e s.m.i, è ammesso unicamente sulle aree a tale scopo eventualmente individuate dal Documento di Piano.

#### Art. 29. Aree per servizi privati di interesse pubblico o generale

Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale.

Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici secondo l'elenco di attività di seguito riportate:

- centri di ricerca, sviluppo, innovazione e per l'impresa;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 31 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



- attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- parco e verde attrezzato;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- attrezzature sanitarie;
- attrezzature per l'infanzia (asili nido e similari);
- residenze speciali (case per studenti, anziani e categorie disagiate, alloggi di servizio);
- parcheggi di uso pubblico;
- attrezzature a servizio di attività produttive;
- impianti tecnologici.

Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di dettaglio previste dal P.d.R. in sede di disciplina dei singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo.

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli qualora i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.

Per quanto riguarda i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione di cui al paragrafo precedente dovrà indicare:

- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo ed in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più degli elementi indicati al presente comma.

Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal P.d.R. per i singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo, sulle stesse sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.

#### PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE

Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal P.d.R. per i singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente e al precedente articolo, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:

#### *AREE G e GS – AREE PER ATTREZZATURE, SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E PER LA SICUREZZA*

La Zona G e GS ricomprende le aree per attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico generale, sia esistenti che di progetto con gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico-private, quali per esempio:

- istruzione superiore all'obbligo (pubblici o privati parificati), istituti universitari, servizi assimilati;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 32 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- attrezzature sanitarie, socio-assistenziali ed ospedaliere: istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi sociosanitarie, presidi sanitari e servizi assimilabili, attrezzature ricettive per l'ospitalità (come motel e strutture per pernottamento e soggiorno);
- parchi pubblici urbani.
- attrezzature e servizi di interesse pubblico generale
- parchi urbani e territoriali: in tali ambiti è ammessa la costruzione di attrezzature per servizi di livello sovracomunale, individuando le relative aree di pertinenza nella misura massima del 15% dell'estensione territoriale; sono altresì consentite le costruzioni necessarie per la manutenzione, la gestione degli ambiti a verde e per le necessità minime dell'utenza;
- servizi speciali di interesse generale e territoriale: servizi tecnologici ed assimilabili: in considerazione delle specifiche esigenze tecnico-funzionali dei singoli interventi e/o degli impianti, la edificazione non deve rispettare parametri edificatori ad eccezione delle norme generali sulle distanze.

In tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-), residenza ed attività privata, entro il limite massimo del 30% della SIp ammessa.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5.

In base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/05 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di nulla – osta regionale.

Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi.

Le destinazioni d'uso attuabili con intervento diretto devono ottemperare ai seguenti indici urbanistici ed alle seguenti prescrizioni:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 20,00 \text{ ml}$
- $C_u = B/M$
- $I_p \geq 40\%$
- aree permeabili sistemate a verde
- particolare cura nel mantenere ed incentivare le alberature ad alto fusto esistenti;
- distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona:
  - quella esistente per le parti edificate;
  - 5,00 m per le nuove costruzioni e gli ampliamenti nel rispetto di h/l;
- distanza minima dalle strade:
  - quella esistente per le parti edificate;

**Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e.**

**Destinazione d'uso escluse: U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5f.**

**AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNALE**

In tale zona sono ricomprese le aree esistenti e di progetto per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comunali e di quartiere (di interesse locale), sia pubbliche che private di uso pubblico, indicate con specifiche simbologie sulle tavole:

- M - attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 33 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASt&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

- I - attrezzature e servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- V - S - verde pubblico - attrezzature e servizi per attività sportive
- P - spazi per la sosta
- T - attrezzature tecnologiche
- R - attrezzature religiose di culto
- C - strutture cimiteriali
- PP - servizi ed attrezzature private di uso pubblico

Gli usi esclusi sono tutti quelli che non hanno attinenza con i servizi e con le opere di urbanizzazione secondaria. Non necessariamente gli usi pubblici ammessi devono essere di proprietà pubblica.

È ammessa sia la realizzazione che la gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico-private.

I criteri ed i parametri relativi alle strutture edificabili sono stabiliti dal progetto dell'opera da eseguire sulle zone del presente articolo con il rispetto dei soli seguenti limiti massimi:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = m.16,00$
- $C_u = B/M$
- $I_p = 50\%$
- Parcheggi pari al 25% di  $S_{lp}$
- distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate
- distanza dai confini di proprietà = 5,00 m

La realizzazione delle attrezzature di interesse comune spetta alla Pubblica Amministrazione, alle Aziende Pubbliche ed agli Enti preposti, sia pubblici che privati, per quanto di competenza. Gli enti privati dovranno sottoporsi agli indirizzi e criteri forniti dall'Amministrazione Comunale. Le attrezzature religiose, contrassegnate da apposito simbolo "R", sono così definite:

- immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

Le aree per servizi religiosi prospicienti le chiese individuate con apposito simbolo sono da considerarsi aree destinate ad accogliere attrezzature pubbliche o di uso pubblico a carattere religioso e complementari.

In queste aree è consentita, nel rispetto degli indici sopraprecisati, la realizzazione di opere parrocchiali che si rendessero necessarie, fermi restando i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente, sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico-architettonico.

In tutte le aree standard è consentito l'intervento sia pubblico che privato. I progetti dovranno essere assoggettati al parere della Commissione del Paesaggio Comunale.

In tali aree è ammessa anche la concessione a Cooperative, Associazioni ed Enti, sia pubblici che privati, che costruendo l'edificio e/o gli impianti a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 90, garantendo in questo periodo l'indirizzo e il controllo pubblico sul servizio ed un coefficiente di pubblica utilità  $C_{pu} \geq 1,1$ ; scaduto il termine della concessione, il Comune entra automaticamente in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario che ne cessa l'uso o potrà richiedere il rinnovo della concessione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 34 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-), strutture ricettive, ricreative, ludiche, residenza e attività privata, nei limiti del 30% della SIp massima ammissibile.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5.

**Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e e U5f se compatibili territorialmente con l'intorno.**

**Destinazione d'uso escluse: U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d.**

Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione delle presenti attrezzature e servizi è subordinata alla definizione di una convenzione o accordo tra i privati o gli enti interessati con il Comune atta a regolare le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità d'uso ed i parametri di esecuzione di opera pubblica e di uso pubblico o a prevalente interesse pubblico.

Nelle aree per pubblici servizi prospicienti zone produttive/economiche in genere o provenienti da cessioni relative all'attuazione di piani di lottizzazione economici oltre i necessari parcheggi e barriere verdi atte a mitigare l'impatto verso l'ambiente circostante, potranno essere realizzati altresì:

- impianti tecnologici comuni al servizio delle attività produttive;
- servizi di carattere direzionale terziario;
- servizi di ristorazione collettiva, auditorium, pubblici spettacoli.

Le aree per servizi sono definite nel loro uso in generale dal simbolo contenuto negli elaborati grafici all'interno della campitura, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di attuare interventi pubblici anche in deroga a tale previsione senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le aree per attrezzature tecnologiche comunali sono riservate alla manutenzione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione dei servizi a rete e dei servizi tecnologici in rapporto alle specifiche simbologie riportate sulle tavole.

Gli usi prevalenti sono:

- servizi tecnologici (servizi a rete) ed i servizi tecnici urbani;
- i depositi comunali;
- le stazioni per l'autotrasporto pubblico, le sedi, gli uffici e le rimesse delle aziende di trasporto pubblico;
- gli impianti di depurazione e quelli eventuali di smaltimento e trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- gli alloggi di custodia, sorveglianza degli impianti, gli uffici aziendali ed eventuali residenza in quota, parte quando ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale.

Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilità, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneità delle zone previste dal P.G.T.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree, dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune opere di urbanizzazione.

Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali:

- le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio realizzate in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 35 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli fotovoltaici.

Nelle aree destinate a verde e attrezzature per lo sport quali parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari e/o destinazioni assimilabili valgono i seguenti parametri urbanistici:

- per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
  - Uf = 0,20 mq/mq
  - Hmax = 4,50 ml
- per le attrezzature sportive:
  - Uf = 0,80 mq/mq
  - Hmax = 12,50 m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto

Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, un uso diverso da quello presente nell'area tra le destinazioni di cui ai precedente commi.

### Art. 30. Progetti speciali del Piano dei Servizi

Nel presente articolo vengono riportati i progetti speciali del Piano dei Servizi rappresentati graficamente nell'elaborato "PS.B.3 - Carta delle proposte e dei programmi per i servizi".

#### 1. PROGETTI DI POTENZIAMENTO

- 2.1. Potenziamento e valorizzazione del Polo sportivo e ricreativo di San Martino dall'Argine e del connesso Parco Urbano;
- 2.2. Riqualficazione del Tessuto Urbano storico di San Martino dall'Argine;
- 2.3. Consolidamento e valorizzazione della struttura socio-sanitaria RSA "Fondazione Baguzzi Dassù Onlus" e dei servizi correlati;
- 2.4. Realizzazione di impianti di pannelli fotovoltaici;
- 2.5. Consolidamento e valorizzazione del Centro Sociale "Incontro".

#### 2. AMBITI DEI PROGETTI SPECIALI

- 2.A. "NUOVO POLO SCOLASTICO" di San Martino dall'Argine con servizi di livello sovralocale e Bosco Urbano;
- 2.B. Consolidamento e valorizzazione della "CHIESA CASTELLO";
- 2.C. Valorizzazione e potenziamento del sistema naturalistico e ricreativo dell'oasi ecologica "LE MARGONARE";
- 2.D. "ECOMUSEO DELLA VALLE DI SAN MARTINO DALL'ARGINE";
- 2.E. Valorizzazione e potenziamento della Rete Ecologica del "Paleoargine del Fiume Oglio";
- 2.F. Percorsi e collegamenti per la messa in rete dei servizi:
  - a. Percorso dell'Oglio
  - b. Percorso del ponte di Marcaria sull'Oglio
  - c. Percorso ciclopedonale "Le Margonare"
  - d. Percorsi delle valli dell'Oglio

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 36 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- e. Percorso Ponte di Marcaria, argine fiume Oglio, San Martino dall'Argine, Valle dell'Oglio, Bozzolo, Piccola Betania, Ancoraggio Tezzoglio
- f. Percorso delle "Chiesette del Rosario"
- g. Percorsi secondari

Di seguito vengono descritti in modo dettagliato e sintetico gli interventi e gli obiettivi specifici dei i progetti speciali del Piano dei Servizi.

**1. PROGETTI DI POTENZIAMENTO**

**2.1. POTENZIAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL POLO SPORTIVO E RICREATIVO DI SAN MARTINO DALL'ARGINE E DEL CONNESSO PARCO URBANO**

Predisposizione di un Programma di Interventi finalizzato al consolidamento, potenziamento e valorizzazione funzionale del Polo Sportivo/Ricreativo di San Martino dall'Argine, con particolare attenzione ai seguenti obiettivi:

- individuazione delle funzioni utili al rafforzamento e al potenziamento del Polo, con particolare attenzione ai servizi sportivi e ricreativi, alla dotazione di verde, alle attrezzature sportive, anche non agonistiche e alle funzioni di aggregazione sociale;
- eventuale introduzione di funzioni, anche private, che favoriscano il completamento e la vitale fruizione del Polo Sportivo e Ricreativo e del Parco Urbano integrato;
- sistemazione complessiva a verde delle aree scoperte, con un programma e un disegno unitario che comprenda anche i parcheggi e le aree di competenza esclusiva delle singole attrezzature;
- manutenzione delle attrezzature, edifici e impianti esistenti in relazione allo stato di conservazione;
- individuazione degli eventuali interventi necessari di completamento e ampliamento degli edifici e delle attrezzature esistenti;
- completamento e riqualificazione del sistema di accessibilità autoveicolare, ciclopedonale e dei parcheggi;
- adeguamento e completamento delle opere a rete e/o dei sottoservizi eventualmente carenti;
- completamento dei collegamenti ciclopedonali, al fine di migliorare l'accessibilità e la messa in rete con le altre aree destinate a servizi;

La componente sportiva sarà completata con la creazione di un Parco Urbano di seguito illustrato al fine di integrare e rendere interagenti le attività ricreative e aggregative.

*PARCO URBANO*

Progetto per la realizzazione di un ampio parco urbano con destinazione prevalente a verde con funzione di integrazione e compensazione ambientale e con previsione di ampi spazi aperti per il tempo libero e contenute attrezzature e servizi di scala comunale, con i seguenti obiettivi:

- offrire una valida alternativa di localizzazione e di qualità insediativa per la realizzazione di servizi e attrezzature di scala territoriale che risultano di difficile localizzazione nell'ambito urbano;
- individuare a questo scopo alcune aree (comunque non superiori al 10 della St destinata a parco, escludendo le fasce di rispetto) ove prevedere le attrezzature e i servizi di livello locale, mantenendo peraltro predominante la caratteristica del parco urbano, integrando il sistema della mobilità ciclopedonale di fruizione del parco e del polo;
- regolamentare, con le "Zone 30", l'accessibilità autoveicolare;
- valorizzare l'alta qualità paesistico-ambientale del territorio, senza prevedere ulteriori consumi di suolo, ma anzi recuperando a funzioni pregiate ambienti destinati alla marginalità;
- diffondere sul territorio l'effetto città senza estendere l'edificazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 37 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## 2.2. RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO STORICO DI SAN MARTINO DALL'ARGINE

Predisposizione di un programma integrato di opere pubbliche e/o di interventi compensativi, anche privati finalizzati a riqualificare il nucleo centrale del tessuto storico di San Martino dall'Argine (tratto centrale di Corso Garibaldi) istituendo una "Zona 30" per la valorizzazione della funzione della Piazza del Castello e di tali spazi per l'aggregazione sociale.

L'impostazione progettuale degli interventi dovrà essere particolarmente attenta al valore paesistico e al contesto storico stabilendo un livello qualitativo decisamente elevato. Essa dovrà seguire le indicazioni normative delle "Isole Ambientali - Zone 30" e cioè aree che, in modo definitivo o per eventi e momenti specifici, possano selezionare i movimenti veicolari. In queste aree quindi può essere limitato, escluso, parzializzato e normato il traffico di transito al fine di recuperare la vivibilità dello spazio urbano centrale, la pedonalità ed una recuperata convivialità della strada.

L'intervento ha la finalità di ridurre lo spazio di circolazione, aumentare lo spazio riservato alla mobilità non motorizzata e agli usi sociali della strada, riqualificare lo spazio stradale e lo spazio pubblico per il miglioramento della qualità della vita urbana.

La finalità peraltro è di avere una circolazione più lenta, più fluida, più regolare, meno conflittuale. Ne deriva un ambiente più vivibile, in grado di favorire la riqualificazione di tali spazi, del commercio locale e delle attività economiche dell'area urbana interessata.

L'intervento, nel complesso, prevede la riqualificazione e realizzazione di una serie di spazi che possano favorire continuamente o in momenti specifici e programmati la costituzione di uno spazio urbano aggregativo funzionale alla fruizione pedonale valorizzando i rapporti di socializzazione e uno spazio definito, qualificato e di forte identità urbana.

## 2.3. CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SOCIO-SANITARIA RSA "FONDAZIONE BAGUZZI DASSÙ ONLUS" E DEI SERVIZI CORRELATI

Predisposizione di un programma di interventi finalizzati al potenziamento ed al consolidamento dei servizi agli anziani offerti dalla esistente e qualificata struttura socio-sanitaria "Fondazione Baguzzi Dassù Onlus". Residenza Sanitaria Assistenziale che con gli attuali trentaquattro posti letto, al 25 novembre 2010 presenta una lista di attesa di 45 richieste. Struttura di eccellenza dotata di R.S.A, mentre il C.D.I. è presente in Bozzolo e a San Martino nel "Centro Sociale INCONTRO". Essa svolge un ruolo rilevante per rispondere alle necessità della popolazione anziana comunale e dei territori limitrofi. Il Piano dei Servizi ed il programma di interventi sono finalizzati al potenziamento del plesso sanitario comunale con particolare attenzione ai seguenti obiettivi:

- adeguamento/potenziamento/ristrutturazione di edifici ed attrezzature in relazione al fabbisogno ed allo stato di conservazione.
- individuazione degli interventi di ampliamento/adeguamento degli edifici o delle attrezzature esistenti.
- adeguamento e potenziamento delle opere a rete eventualmente carenti.
- sistemazione complessiva a verde delle aree scoperte interne al complesso immobiliare con un disegno unitario delle aree di competenza delle singole attrezzature.
- eventuale integrazione/completamento delle funzioni assistenziali fornite con inserimento anche di minialloggi integrati per totalmente autosufficienti.

Nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole sono state individuate opportune aree finalizzate a ospitare gli interventi di ampliamento e completamento.

## 2.4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI PANNELLI FOTOVOLTAICI

Attuazione del programma di realizzazione di impianti di pannelli fotovoltaici del Comune di San Martino dall'Argine, da localizzare prioritariamente nel progetto già attivato e ulteriormente:

- nei pressi dell'area cimiteriale;
- coperture di edifici pubblici e/o parcheggi e/o piazzali pubblici e/o di uso pubblico di idonee dimensioni.

Predisposizione di un successivo programma di intervento con l'obiettivo di incentivare la realizzazione di ulteriori progetti, sia pubblici che privati o misti, nel settore dei pannelli fotovoltaici, sia di piccole che di ampie dimensioni, utilizzando soprattutto aree dismesse, coperture industriali, grandi spazi a parcheggio, siano essi pubblici, privati, o privati di uso pubblico, con particolare attenzione all'inserimento paesistico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 38 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## 2.5. CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO SOCIALE "INCONTRO"

Predisposizione di un Programma di Interventi finalizzati a consolidare e valorizzare la struttura socio-assistenziale con i seguenti obiettivi:

- consolidamento e completamento delle funzioni socio-sanitarie-assistenziali esistenti in stretta correlazione con il Comune di San Martino dall'Argine;
- individuazione degli interventi di completamento e integrazione degli edifici, delle attrezzature e delle funzioni esistenti;
- manutenzione e ristrutturazione delle attrezzature esistenti, in relazione allo stato di conservazione;
- introduzione di nuove funzioni che possano favorire il consolidamento e la completa, vitale autonomia del Centro Sociale "INCONTRO".

2. AMBITI DEI PROGETTI SPECIALI

## 2.A. "NUOVO POLO SCOLASTICO" DI SAN MARTINO DALL'ARGINE CON SERVIZI DI LIVELLO SOVRALocale E BOSCO URBANO

Predisposizione di un programma di coordinamento e monitoraggio dell'attuazione dell'ATS 104 – "San Martino" finalizzato a garantire l'attuazione degli obiettivi e delle proposte ricomprese nel Piano Attuativo sopracitato, tra cui prioritaria risulta la realizzazione del nuovo Polo Scolastico e delle strutture connesse e complementari, necessarie a soddisfare l'esigenza, non esaudita, dalle strutture esistenti.

La scelta di realizzare un ambito per servizi in grado riunire in un unico Polo, moderno ed innovativo, tutti i servizi scolastici compresi spazi per servizi e di aggregazione sociale, possibilmente integrati e coordinati con il comune di Bozzolo, costituisce un elemento strategico per l'Amministrazione. Il progetto è complesso ed articolato ma scaturisce su base condivisa per entrambi i Comuni da un sottodimensionamento dei servizi scolastici rispetto ai parametri sia regionali che nazionali.

## 2.B. CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLA "CHIESA CASTELLO"

Sul lato ovest di Piazza Castello è situata la chiesa Castello. Essa rappresenta un monumento molto rilevante nel quadro dell'architettura religiosa in territorio mantovano nella seconda metà del Cinquecento. Fu costruita nel 1582 per volere di Scipione Gonzaga (1542-1593), uomo di vasta cultura che nacque a San Martino, divenne patriarca di Gerusalemme e cardinale.

Predisposizione di un Programma di interventi finalizzato a completare il recupero della Chiesa Castello, ed inoltre, a consolidare e valorizzare il programma di lavori di restauro dell'immobile per funzioni di promozione, presentazione del territorio e delle sue eccellenze, con i seguenti obiettivi:

- verifica ed individuazione degli interventi di completamento del recupero dell'edificio, delle attrezzature e delle funzioni esistenti;
- consolidamento e completamento delle funzioni esistenti, con individuazione delle attività di promozione e valorizzazione del bene di valenza territoriale;
- completamento degli interventi di recupero in fase di esecuzione e non terminati, nonché manutenzione delle parti e attrezzature esistenti, in relazione allo stato di conservazione;
- introduzione di nuove funzioni, anche private, che possano favorire il consolidamento e la completa e vitale autonomia dell'edificio e delle funzioni oggi insediate;
- razionalizzazione e completamento dell'accessibilità esistente e del sistema del verde con ricerca di una soluzione unitaria e qualificata in grado di ripristinare e dare valore complessivo alla storica Piazza Castello, porta d'ingresso al tessuto storico.

## 2.C. VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA NATURALISTICO E RICREATIVO DELL'OASI ECOLOGICA "LE MARGONARE"

L'area "Le Margonare", si trova nelle Torbiere di Belforte, ampia area umida delimitata da un antico meandro del fiume Oglio e profondamente modellata nel corso dei secoli dall'attività estrattiva della torba.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 39 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Oggi, in seguito all'opera di bonifica realizzata attraverso la costruzione di un fitto reticolo di canali di drenaggio, la quasi totalità della superficie è destinata alla coltivazione del pioppo e di seminativi a rotazione. Nella porzione meridionale permangono due nuclei residui di naturalità, con un'estensione di circa diciotto ettari.

Predisposizione di un Programma di interventi atto a sostenere le iniziative dell'Ente Gestore per qualificare l'oasi naturalistica e per consolidare e valorizzare il complesso naturale dell'Oasi delle Margonare, di interesse regionale, con i seguenti obiettivi:

- consolidamento e completamento delle funzioni di promozione, gestione e valorizzazione dell'oasi naturalistica, in accordo con il Parco Oglio Sud, volte all'utilizzo dell'area per il contatto con la natura e l'educazione al rispetto ambientale, con attività di bird watching, orienteering, passeggiate ecologiche, visite all'orto botanico, attività didattiche;
- individuazione, in accordo con il Parco Oglio Sud, degli interventi di completamento e integrazione delle attrezzature e delle funzioni esistenti per valorizzare l'oasi e l'attuale attività effettuata;
- manutenzione e ristrutturazione delle attrezzature esistenti e danneggiate recentemente, in relazione allo stato di conservazione;
- introduzione, in accordo con il Parco Oglio Sud, di funzioni che possano favorire il consolidamento e la completa, sostanziale e vitale autonomia dell'Ente Gestore;
- integrazione e coordinamento funzionale e naturalistico con le iniziative del Parco Oglio Sud.

#### 2.D. "ECOMUSEO DELLA VALLE DI SAN MARTINO DALL'ARGINE"

Predisposizione di un Programma di interventi, in accordo con il Parco Oglio Sud, finalizzato alla costituzione e realizzazione dell'"Ecomuseo della Valle di San Martino dall'Argine", in grado di individuare e realizzare le aree della "Valle di San Martino", prospicienti il terrazzo morfologico e il centro abitato, quale testimonianza di alto valore ambientale della storia evolutiva del Comune.

Il Programma perseguirà i seguenti obiettivi:

- individuazione, definizione e valorizzazione degli elementi identificativi e dei limiti delle aree dell' "Ecomuseo della Valle" con particolare attenzione a specificare le peculiari valenze storiche, paesaggistiche, agricole e ambientali della zona, al fine di esaltarne la funzione di rete ecologica;
- individuazione e valorizzazione delle aree dove la pressione antropica è sempre stata storicamente limitata e dove si riscontra la presenza di una componente naturale e/o alcuni elementi fortemente identificativi;
- coordinamento tra politiche ambientali e di sviluppo rurale;
- sostegno a pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale;
- realizzazione e valorizzazione di infrastrutture ecomuseali caratterizzate dal valore storico-culturale e ambientale, correlate ai luoghi e alla memoria dei luoghi. Valorizzazione del patrimonio culturale, immateriale e materiale, con promozione di eventi;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali di bordo rispetto all'edificato al fine di valorizzare l'area e meglio definire il perimetro della fascia di interazione con il tessuto consolidato;
- riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua;
- articolazione del complesso dei servizi eco sistemici rispetto al territorio;
- recupero e preservazione del grado di naturalità, ove specificamente e in modo rilevante presente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recupero e conservazione del sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, nonché alla produttività delle tradizionali attività agro – zootecniche;
- promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recupero e valorizzazione di quegli elementi del paesaggio, o di quelle zone, che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali, hanno subito un processo di degrado e abbandono.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 40 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In generale dovrà essere posta attenzione al completamento e alla riqualificazione dei percorsi ciclopedonali, specialmente quelli di connessione intercomunali o programmati dal Parco Oglio Sud per beneficiare del valore ambientale, storico – culturale, correlato ai luoghi dell' Ecomuseo, ove evidentemente riscontrabili.

**2.E. VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA DEL "PALEOARGINE DEL FIUME OGLIO"**

Predisposizione di un Programma di Intervento in accordo con il Parco Oglio Sud e il Comune di San Martino dall'Argine per valorizzare e potenziare, anche per fasi separate, la rete ecologica del "Paleoargine del Fiume Oglio", con particolare attenzione ai seguenti obiettivi:

- individuazione, definizione, differenziazione e valorizzazione dei limiti, delle aree del "Paleoargine del Fiume Oglio" con particolare attenzione a specificare le valenze storiche, paesaggistiche, agricole e ambientali delle singole zone, al fine di esaltarne la funzione di rete ecologica posta a Sud del Fiume e ricompresa dal suo terrazzo morfologico;
- individuazione e valorizzazione delle aree dove la pressione antropica è sempre stata storicamente limitata e dove si riscontra la presenza di una componente naturale e/o alcuni elementi fortemente identificativi;
- coordinamento tra politiche ambientali e di sviluppo rurale;
- sostegno a pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale;
- miglioramento della sostenibilità ambientale delle imprese agricole;
- riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua;
- promozione dell'innovazione nel campo dell'edilizia;
- articolazione del complesso dei servizi eco sistemici rispetto al territorio;
- recupero e preservazione del grado di naturalità, ove specificamente e in modo rilevante presente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recupero e conservazione del sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, nonché alla produttività delle tradizionali attività agro – zootecniche;
- promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recupero e valorizzazione di quegli elementi del paesaggio, o di quelle zone, che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali, hanno subito un processo di degrado e abbandono.

In particolare dovrà essere posta attenzione al completamento e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali, specialmente quelli di connessione tra le due sponde del Fiume Oglio, per valorizzare la rete agricola delle corti rurali esistenti e per beneficiare del valore ambientale, storico – culturale, agroalimentare, correlato ai luoghi del Paleoargine, ove evidentemente riscontrabili.

**2.F. PERCORSI E COLLEGAMENTI PER LA MESSA IN RETE DEI SERVIZI**

Progetto generale che, a partire dalla rete ciclopedonale esistente di progetto, integri il sistema della mobilità locale (veicolare privata, parcheggi, trasporto pubblico) e le sistemazioni generali del verde e degli spazi pubblici, per realizzare un "sistema continuo e integrato" delle attrezzature, degli spazi, degli edifici pubblici e di uso pubblico con i seguenti obiettivi:

- massima valorizzazione delle potenzialità delle singole attrezzature;
- realizzazione di un sistema di spazi e attrezzature pubbliche riconoscibile, in grado di qualificare e animare gli ambiti urbanizzati;
- miglioramento dell'accessibilità (in particolare ciclopedonale) ai servizi, amplificandone le funzioni e la fruizione, soprattutto a favore di bimbi, giovani, anziani, portatori di handicap;
- realizzazione di economie di investimenti e di gestione attraverso l'ottimizzazione dell'uso dei servizi e delle strutture edificate, evitando raddoppi di strutture in stretta collaborazione con il Parco Oglio Sud, il GAL Oglio-Po e il Comune di Bozzolo;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 41 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- realizzazione e completamento dei seguenti percorsi ciclopedonali:
  - Percorso dell'Oglio;
  - Percorso del ponte di Marcaria sull'Oglio;
  - Percorso ciclopedonale "Le Margonare";
  - Percorsi delle valli dell'Oglio;
  - Percorso Ponte di Marcaria, argine fiume Oglio, San Martino dall'Argine, Valle dell'Oglio, Bozzolo, Piccola Betania, approdo di Ancoraggio Tezzoglio;
  - Percorso delle "Chiesette del Rosario";
  - Percorsi secondari.

TAVOLO DI CONCERTAZIONE INTERCOMUNALE DEI SERVIZI

I Comune di Bozzolo e San Martino dall'Argine si assumono l'impegno di attivare un tavolo di concertazione permanente al fine di ricercare, per ogni servizio, soluzioni che ne elevino la qualità e ne ottimizzino la gestione economica anche tramite la messa in comune dello stesso. Questa sinergia dovrà tenere conto delle esigenze della cittadinanza e dovrà valutare, se vantaggiosa, la realizzazione di progetti speciali di servizi unitari in particolar modo per i servizi connessi e correlati alle attività produttive, per i servizi scolastici, per i servizi sportivi e del tempo libero o altri tra quelli citati nel presente articolo.

**Art. 31. Sistema infrastrutturale per la mobilità e rete ciclabile**

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

Le opere viarie di interesse comunitario, statale, regionale e provinciale e comunque di grande viabilità dovranno essere progettate con particolare attenzione non solo agli aspetti funzionali-viabilistici, ma soprattutto agli aspetti di qualificazione urbana, di arredo urbano, di contestualizzazione e di inserimento paesistico rispetto della normativa regionale. Esse dovranno essere conformi alle leggi vigenti, con larghezza in funzione della capacità di deflusso e della velocità; se in centro urbanizzato, con almeno una pista ciclopedonale da 2.50 – 3.00 m e con l'obbligo di piantumazione con essenze autoctone. La tipologia stradale sarà univocamente definita dall'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni nuovo intervento di riqualificazione e di nuova realizzazione di opera infrastrutturale dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete viaria ciclabile.

Negli elaborati grafici sono rappresentate le strade secondo la seguente classificazione:

- strade con particolari cautele ambientali o urbane;
- strade con elevate cautele ambientali o urbane.

Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città. I parcheggi in linea lungo la rete stradale urbana, con la ciclabile prospiciente, come rappresentato negli schemi esemplificativi del "Quaderno degli ambiti di trasformazione", sono computabili quali aree per i servizi.

LA RETE CICLABILE

La rete ciclabile ai sensi della normativa regionale vigente è costituita:

- da corsie protette nelle strade che costituiscono la viabilità comunale principale (strade di nuova formazione o riqualificate);
- da piste autonome contigue a strade esistenti, a spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e in progetto;
- da percorsi almeno segnalati in strade esistenti che non consentano piste autonome e in strade di nuova formazione ma interne a singole lottizzazioni;
- "Zone 30".

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 42 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

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

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia;
- le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di ambientazione;
- le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere primariamente previste lungo gli argini o comunque lungo i tratti dei fiumi o dei canali;
- nelle aree interne al Parco Oglio Sud e per quelle interessate dal progetto Leader Plus i progetti per la viabilità ciclopedonale saranno concordati con il Consorzio del Parco Oglio Sud;
- dovrà essere concordato con il Parco Oglio Sud, ente gestore della ZPS "Parco regionale Oglio Sud" e del SIC "Torbiere di Marcaria", l'eventuale assoggettamento a Valutazione d'incidenza di singoli progetti per la viabilità ciclopedonale, o di altri interventi in aree limitrofe ai Siti Rete Natura 2000.

### Art. 32. Edilizia Convenzionata

Negli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale/economico una quota di superficie fondiaria è stata destinata ad edilizia i cui prezzi di cessione saranno convenzionati con l'Amministrazione comunale la quale stabilirà con apposita delibera i criteri attraverso i quali potranno essere assegnati i lotti.

Per contro il convenzionante godrà degli sgravi di spesa previsti dalle leggi vigenti. La quantità minima di area da prevedere per l'edilizia convenzionata è stato indicato in ogni singola scheda urbanistica e/o nell'elenco di seguito riportato.

Gli ambiti di seguito elencati:

- Non è stato individuato nessun ambito

nel Piano Attuativo dovranno individuare un'area con  $Sf \geq 2.000$  mq da destinare ad edilizia convenzionata.

Gli ambiti di seguito elencati:

- ATR 101 - Confine
- ATR 102 - Spinata Valle
- ATR 103 - Pampaluna

nel Piano Attuativo dovranno individuare un'area con  $Sf \geq 1.000$  mq da destinare ad edilizia convenzionata.

Gli ambiti di seguito elencati:

- Non è stato individuato nessun ambito

nel Piano Attuativo dovranno individuare un lotto con  $Sf \geq 2.500$  mq da destinare ad edilizia convenzionata o agevolata con finalità "incubatore per giovani imprenditori" da assoggettare a convenzione con il Comune secondo le disposizioni che da esso saranno impartite per favorire l'insediamento di nuovi giovani imprenditori.

### Art. 33. Individuazione aree per eventi e/o manifestazioni pubbliche

Il Piano dei Servizi individua, con apposito simbolo negli elaborati grafici, le aree e gli spazi aperti idonei ad ospitare temporaneamente eventi e/o manifestazione pubbliche.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 43 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

L'utilizzo di spazi diversi da quelli individuati al punto precedente potrà essere consentito unicamente in via eccezionale e sulla base di specifiche e motivate esigenze e previo rilascio delle autorizzazioni, eventualmente necessarie, da parte degli enti competenti.

#### Art. 34. Programma Triennale delle Opere Pubbliche

L'Amministrazione Comunale predispone e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, un programma triennale delle opere pubbliche che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in toto o in parte ai privati tramite convenzionamento e asservimento d'uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.

Nel predetto programma saranno inserite le previsioni relative alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento ai percorsi di collegamento tra i centri abitati, cicloturistici e intercomunali. Dovrà essere data priorità alla migliore utilizzazione dei tratti già esistenti, al fine di garantirne i migliori collegamenti reciproci.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 44 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## NORME del PIANO delle REGOLE (P.d.R.)

### Titolo I - Norme generali

#### Art. 35. Contenuti ed obiettivi del Piano delle Regole (P.d.R.)

Il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune è costituito dai seguenti elaborati:

#### PR.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### PR.B. INDICAZIONI DI PIANO

PR.B.1.	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	
PR.B.1.1.	Carta della zonizzazione del territorio comunale - Nord .....	1:5.000
PR.B.1.2.	Carta della zonizzazione del territorio comunale - Sud .....	1:5.000
PR.B.2.	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DEI CENTRI ABITATI.....	
PR.B.2.1.	Carta della zonizzazione dei centri abitati - San Martino .....	1:2.000
PR.B.3.	INTERVENTI AMMESSI PER IL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE	
PR.B.3.1.	Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale - San Martino Nord .....	1:1.000
PR.B.3.2.	Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale - San Martino Sud .....	1:1.000
PR.B.3.3.	Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale - Corti rurali .....	1:1.000
PR.B.3.4.	Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale	
PR.B.4.	QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITÀ – INDIVIDUAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE	

Il Piano delle Regole, in conformità ai disposti di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005 (legge di governo del territorio) e s.m.i.:

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

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole del Comune è ispirato al perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

- tutela dei caratteri di autenticità ed integrità, oltre che delle emergenze monumentali, delle parti storiche;
- tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale e delle aree di interesse ecologico;
- orientamento degli sviluppi insediativi secondo criteri ispirati al contenimento del consumo di suolo, alla compatibilità paesaggistica, al risparmio energetico ed al recupero delle aree urbanizzate.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 45 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

**Art. 36. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati**

Il Piano delle Regole recepisce ed attua, secondo i disposti della normativa vigente, le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato, con particolare riferimento a:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P);
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Sud (P.T.C. del Parco);
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI.);
- Piano Cave Provinciale.

**Art. 37. Rapporti con altri elaborati del Piano delle Regole**

Tutti gli interventi sul territorio comunale devono rispettare, oltre ai disposti delle presenti norme, quanto stabilito dagli altri elaborati aventi natura prescrittiva e facenti parte integrante del Piano delle Regole.

**Art. 38. Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano**

Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole del Comune provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione secondo una suddivisione per competenza esplicitata graficamente nel "Quaderno degli ambiti di trasformazione". La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree, è da considerarsi parziale e transitoria, in quanto valida sino all'attivazione degli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che si sia dato corso agli interventi di trasformazione.

**Art. 39. Requisiti qualitativi degli interventi edilizi**

In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno essere ispirati a criteri di qualità architettonica e urbanistica, corretto inserimento nel contesto di riferimento, risparmio energetico e innovazione. Con riferimento ai criteri di risparmio energetico, dovranno essere rispettate le previsioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e della normativa regionale.

In particolare, per gli interventi comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione di edifici, modifica di sagoma o perimetro di edifici, dovrà tenersi conto della necessità di garantire e preservare e perseguire la connessione delle aree a verde e la continuità dei percorsi ciclopedonali.

**Art. 40. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Con gli articoli 76 e 77 della L.R. 12/2005 vengono esplicitati i compiti e le opportunità paesaggistiche del livello comunale con riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

In tutto il territorio comunale tutti i progetti incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

Tale obiettivo viene raggiunto in modo coerente con i criteri individuati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente e Piano Territoriale Regionale vigente, in particolare con i diversi atti che compongono il Piano del paesaggio, così come definito nella Parte I del PTPR, oltre che con le indicazioni paesaggistiche del P.T.C.P. vigente. Il P.G.T. assume in questa fase un particolare valore conclusivo del processo di costruzione del complessivo sistema di tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n.42/2004), inteso come governo delle trasformazioni del paesaggio dovute all'intervento dell'uomo o agli eventi naturali, che richiede interventi programmati di manutenzione per evitare la perdita degli elementi qualificanti del paesaggio stesso.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 46 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In particolare la tutela riguarda la conservazione e la manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti, una più elevata qualità degli interventi di trasformazione, il recupero di situazioni di degrado.

Il P.G.T. si pone dunque in modo coerente con gli obiettivi generali di promozione dei valori ambientali dell'area, valorizzandone le caratteristiche e le peculiarità come l'appartenenza ad un più ampio sistema costituito dal sistema ecologico dei fiumi Po, Oglio e Mincio e delle loro golene.

Al fine di produrre la Carta del Paesaggio si è attuata una fase ricognitiva incentrata sull'analisi dei sistemi ambientali e paesaggistici relativi alle aree che contraddistinguono il territorio comunale.

Si è dunque giunti, attraverso una fase di valutazione della rilevanza dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciute e del loro grado di integrità, ad evidenziare i caratteri di maggior rilievo, i punti di forza e quelli di debolezza della struttura paesaggistica comunale, attraverso la predisposizione di una carta della sensibilità paesaggistica che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Al fine di dare puntuale adempimento alle prescrizioni del vigente P.T.P.R. l'intero territorio comunale è stato classificato in base alla differente "sensibilità paesistica" del territorio stesso.

In particolare sono stati individuati cinque livelli di sensibilità di cui all'art. 16 delle presenti Norme:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità elevata
- Sensibilità molto elevata

La carta sintetizza il percorso di lettura/valutazione del paesaggio esistente e può essere aggiornata e integrata nel tempo.

Negli ambiti a differente sensibilità paesistica, i Piani Attuativi ed i progetti di trasformazione devono provvedere ai differenti adempimenti richiesti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002 e seguire le indicazioni contenute nel P.G.T.

**LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PROGETTI**

Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla D.G.R. 15 marzo 2006 n. 8/2121 e s.m.i. assoggettando il progetto al parere della Commissione del Paesaggio comunale.

Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Al fine della determinazione complessiva della compatibilità paesistica si dovrà fare riferimento anche agli elaborati E.4 e assoggettare il progetto al parere della Commissione del Paesaggio comunale.

**AZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

Le azioni di piano corrispondenti alla tutela del paesaggio sono relative agli ambiti di trasformazione i cui indirizzi normativi sono specificati nelle schede.

I piani conterranno nelle norme tecniche di attuazione i criteri da seguire nella progettazione e realizzazione dei singoli edifici.

I Piani conterranno altresì progetti di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico come elementi sostanziali e strutturanti il piano stesso, i contenuti paesistico ambientali e la realizzazione delle rispettive azioni saranno contemplate dalle convenzioni.

I nuovi progetti strategici di infrastrutturazione del territorio, quali nuove strade o nuove urbanizzazioni dovranno contenere presidi atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove realizzazioni nei confronti dell'ambiente circostante, sia con barriere verdi, che con filari di piante, che ove occorra, con barriere fonoassorbenti opportunamente mascherate. Le zone maggiormente sensibili e quindi da sottoporre a mitigazione sono indicate in via di massima dalla carta del documento di piano.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 47 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



L'amministrazione può imporre la realizzazione anche in altre zone non segnate sugli elaborati grafici del documento di piano in virtù delle sue prerogative di ente responsabile della tutela ambientale del territorio. Essi dovranno essere realizzati in osservanza del D.D.G. n. 8/4517 del 07.05.2007 e della D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.2008 in merito alla compatibilità dell'opera rispetto al sistema agricolo e con l'eventuale inserimento di idonee misure di compensazione.

I progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 25.5 nelle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. VII/197), fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesaggistica.

#### Art. 41. Disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni

Fatte salve eventuali disposizioni particolari relative a singoli ambiti del territorio comunale contenute nelle successive norme, su tutto il territorio comunale debbono essere rispettate le seguenti disposizioni in materia di distanze delle costruzioni dal confine del lotto di proprietà, tra costruzioni e dal ciglio stradale.

Il rispetto delle distanze prescritte dal presente articolo deve essere verificato per gli interventi di nuova costruzione, anche in ampliamento, e di ricostruzione o di ampliamento di organismi edilizi preesistenti. Nel caso di sopraelevazioni finalizzate a permettere il recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della vigente normativa regionale, valgono le disposizioni legislative in materia. Il rispetto delle distanze prescritte non deve essere verificato per gli interventi di restauro, risanamento e, comunque, per gli interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti che non comportino modifiche dell'assetto planivolumetrico, per i quali è ammesso il mantenimento delle distanze originarie.

Esse si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti. Il calcolo delle distanze si effettua radialmente alle linee di confine rispetto ai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a ml 1,50;
- le canne fumarie, gli zoccoli, le lesene, le cornici e altri elementi ornamentali;
- i manufatti completamente interrati;
- i cappotti termici su edifici esistenti nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

#### DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m. 5.00 (è ammessa l'edificazione al limite del confine delle fasce di rispetto stradale). Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita la deroga, su conforme parere della Commissione Edilizia, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati. In ogni caso dovrà essere garantito comunque, il rispetto dei 10.00 m. fra pareti finestrate.

Nel tessuto urbano consolidato (T.U.C.), per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni e per le sopraelevazioni in allineamento all'esistente, le distanze dai confini non possono essere inferiori a quelle esistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e/o ambientale.

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

- qualora preesista parete o porzione di parete senza finestre costruita a confine. In questo caso è permessa la costruzione in aderenza per la larghezza della parete preesistente;
- nel caso di due o più proprietari confinanti che si accordino a costruire in reciproca aderenza in base a presentazione di progetti, anche in tempi diversi. Nel caso in cui il progetto unitario sia condizione necessaria per l'assentibilità, l'agibilità sarà conseguita solo all'esecuzione di entrambi i progetti;
- nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali edificate, del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 2/5 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 48 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- nel caso di manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali ecc);
- nel caso di strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo);
- nel caso di manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve eventuali previsioni di legge e prescrizioni, con estradosso del solaio di copertura non superiore a m 1,10 dal piano di campagna;
- nel caso di impianti tecnologici relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e per gli impianti per le telecomunicazioni. Per tali impianti è ammessa la deroga degli organi competenti dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

**DISTANZE DAGLI EDIFICI PROSPICIENTI**

Nelle tessuto urbano consolidato (T.U.C.), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e per le sopraelevazioni in allineamento all'esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; inoltre la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle zone di espansione, qualora il piano attuativo preveda altezze superiori a m 10, è altresì prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; in ogni caso la distanza misurata tra i punti più vicini di due edifici separati non deve essere inferiore a metri 1,20 in ogni direzione.

Nel caso di costruzioni continue si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene con un minimo di m 5 per i cortili e m 2,50 per i cavedi.

Le distanze di cui sopra possono scendere a m 3,00 in casi di costruzioni interrate o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dalla quota zero di riferimento.

Per la distanza tra edifici nel caso di recupero dei sottotetti ai sensi dalla Legge Regionale n. 22 del 19/11/99 e successive modifiche ed integrazioni, si fa riferimento alle disposizioni vigenti.

**DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE**

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

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

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

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con planovolumetriche.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 49 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

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

- edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);
- laddove esplicitamente previsto dal P.G.T. o dai suoi piani attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi;
- nei nuclei minori di case sparse in zona agricola quando il 70% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

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

**Art. 42. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione**

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica di decompressione del gas, centraline telefoniche, centraline tecnologiche in genere, ecc., viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere ambientale e qualificate architettonicamente e matericamente.

Gli impianti tecnologici funzionali alle aziende erogatrici di pubblici servizi, quali cabine di trasformazione elettrica, di decompressione gas, centraline telefoniche potranno essere installati in tutte le zone. La distanza dai confini è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 3,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;

Le cabine di trasformazione da realizzarsi nel tessuto consolidato o nelle zone di espansione prevalentemente residenziale o in territorio agricolo dovranno essere eseguite in maniera accurata evitando il più possibile la dicotomia tra il manufatto tecnico e i manufatti circostanti con l'ausilio di tecnologie, tipologie, materiali tipici del luogo e tinteggiature adeguate e la frapposizione di barriere verdi schermanti con siepi o arbusti.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 50 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo II - Norme per gli strumenti di pianificazione attuativa

### Art. 43. Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa

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

Fatte salve eventuali previsioni specifiche dettate per singoli ambiti territoriali, è prescritta, in via generale, la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi, con la facoltà di ricorrere in via alternativa al Titolo Edilizio Convenzionato laddove esplicitamente indicato nella scheda dell'elaborato H.3 – "Quaderno degli ambiti di trasformazione" oppure ove sussistano i presupposti di cui all'art. 9 delle N.T.A.:

- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 15.000;
- interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 15.000;
- ambiti di trasformazione appositamente perimetrati nelle cartografie del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT.

I Piani Attuativi d'iniziativa pubblica possono essere adottati su tutte le aree edificabili del P.G.T. che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, necessitano di uno strumento di esecuzione capace di guidare in modo organico l'assetto urbanistico del territorio o può essere adottato anche nel caso il soggetto avente causa non rispetti i tempi ed i modi prescritti dagli strumenti di programmazione del P.G.T. di cui all'articolo specifico delle presenti Norme.

### Art. 44. Indicazioni generali per la pianificazione attuativa

Gli strumenti attuativi richiedono la predisposizione di un progetto complessivo e la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature di uso pubblico.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Di disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:

- le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
- le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità alle leggi vigenti e secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi vigente;
- le aree destinate all'edificazione privata;
- le eventuali aree da destinare a interventi di compensazione e mitigazione ecologica e/o ambientale.

In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi e dei valori indicati nella scheda urbanistica (ASmin).

Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico e, ove richiesto, da valutazione ambientale strategica, come indicato nei successivi articoli. La procedura ambientale è in ogni caso richiesta ove il piano attuativo costituisca variante al Documento di Piano.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 51 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 45. Contenuti essenziali delle proposte di piano attuativo**

Sono considerati contenuti essenziali e qualificanti della proposta di pianificazione attuativa i seguenti aspetti:

- ingombro planivolumetrico minimo e massimo degli edifici, definito in termini di localizzazione sui singoli lotti edificabili ed individuazione dei parametri di copertura;
- allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
- altezza minima e massima (espressa in metri / n° piani)
- distanze minime e massime tra edifici;
- tipologie edilizie di riferimento;
- destinazioni d'uso ammissibili e relativi rapporti quantitativi;
- il collegamento della rete viaria di nuova realizzazione con la viabilità esistente di tipo veicolare e ciclopedonale;
- le modalità e localizzazione degli allacciamenti delle nuove reti tecnologiche alle reti circostanti;
- le possibilità di raccordo con i punti di interscambio della rete dei trasporti pubblici;
- la localizzazione degli spazi pubblici e le sistemazioni generali eventualmente previste negli elaborati di P.G.T.;
- ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.

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

**PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE**

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 52 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE

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

Dovrà inoltre essere prodotta una valutazione di compatibilità paesaggistica, che individui, secondo quanto previsto dal P.T.R. e dal P.G.T.:

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

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

- le aree da considerare permeabili e le aree da considerare impermeabili, e le eventuali opere/interventi di compensazione
- la localizzazione di dette aree in relazione alla edificazione;
- la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo ecc.);
- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare "filtranti";
- gli accessi sulla strada pubblica con evidenziazione di eventuali percorsi ricadenti su strade o fondi privati, precisando:
  - se si è in possesso dei requisiti di legge per poter transitare su strade private o fondi privati o se si è in possesso delle necessarie autorizzazioni ovvero convenzioni con i relativi proprietari;
  - quali sono i servizi esistenti sulle strade private o sui fondi privati interessati;
  - quali opere innovative o di adeguamento si rendono necessarie al fine di soddisfare i fabbisogni della nuova edificazione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 53 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- **l'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica** dovrà essere verificato con plastici o simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, rispettare gli elementi sedimentati nella memoria urbana, contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.
- sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti soprariportate.

Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici nella progettazione degli impianti tecnologici e degli edifici e delle risorse non rinnovabili; parcheggi filtranti alberati);
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali");
- prevedere le opere di compensazione ecologica indicate in grado di mitigare il consumo di suolo.

#### PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nei Piani Attuativi relativi ad insediamenti produttivi che interessino comparti con St complessiva maggiore di 50.000 mq o aventi Slp realizzabile maggiore di 30.000 mq, il Responsabile del servizio può richiedere, oltre a quanto previsto dalla normativa in materia di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e del suolo, una relazione tecnica di compatibilità ambientale, sottoscritta dal progettista o da un tecnico esperto in materia, con la quale:

- si descriva il tipo di attività che potrà essere svolta all'interno dell'insediamento;
- si valutino gli effetti, negativi e positivi, che potranno derivare dall'insediamento, in relazione alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento atmosferico, idrico ed acustico, agli eventuali scarichi sul suolo, nel sottosuolo e nei corpi idrici superficiali, in considerazione delle soluzioni previste per assicurare il rispetto delle esigenze di salvaguardia ambientale, naturale ed ecologica;
- si valuti l'idoneità della rete della mobilità esistente, in rapporto alle esigenze della produzione ed a quelle degli addetti;
- si forniscano indicazioni circa il fabbisogno idrico e le relative fonti di approvvigionamento;
- si forniscano indicazioni in relazione alla presunta quantità e qualità dei rifiuti solidi prodotti, ed ai sistemi per il loro smaltimento.

#### PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI E D'USO PUBBLICO

In ogni strumento attuativo, ad eccezione dei piani per i quali la dotazione teorica di standard sia inferiore ai 2.000 mq (nel qual caso è ammessa la monetizzazione totale), devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante. La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.

Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati. Le destinazioni pubbliche vere e proprie devono essere integrate, ove possibile, con destinazioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e ricchi di relazioni.

La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 54 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde:

- recuperando “segni” e sistemazioni derivanti dall’assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi;
- costruendo un “sistema del verde” interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di “corridoi verdi”;
- evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- integrando gli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le destinazioni commerciali.

Per la migliore valutazione delle proposte di piano attuativo, il piano attuativo stesso è sottoposto ad una attenta valutazione della Commissione del Paesaggio in particolare per quanto attiene alla corretta valutazione dei criteri qualitativi contenuti nel presente articolo e nell’allegato 1 alle presenti norme; pertanto, la Commissione del Paesaggio:

- esprime un parere motivato relativamente alla rispondenza del piano ai criteri suddetti;
- formula una proposta di applicazione degli eventuali incentivi richiesti dall’operatore.

Le determinazioni della commissione concorrono alla formazione del parere definitivo dell’Amministrazione in sede di adozione e approvazione del piano e della relativa convenzione.

**Art. 46. Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione**

Le strade di distribuzione interna devono garantire, mediante una idonea gerarchizzazione funzionale, l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere realizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare e l'accessibilità per gli interventi dei mezzi di soccorso. Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e tecniche costruttive che favoriscano le ispezioni e siano facilmente ripristinabili, nel caso siano previsti sottoservizi. Le superfici di calpestio devono essere conformate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i sistemi per la raccolta differenziata, posizionati in modo da non intralciare la circolazione dei veicoli e da permettere una facile pulizia dell'intorno e la raccolta dei rifiuti.

Tutte le strade di nuova realizzazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con la normativa in materia di superamento della barriera architettoniche.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale. I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per linee telefoniche o simili, e alberature, la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20. I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, limitando l'uso di materiali bituminosi o del battuto di cemento.

La viabilità principale interna agli ambiti oggetto di piano attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali; la larghezza minima delle piste ciclabili deve essere di m. 1,50 nel caso in cui queste siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m. 2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le specifiche tecniche si rimanda alla vigente normativa in materia. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.

Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite. In particolare, le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate da specifici piani comunali. I sottoservizi e le reti rimarranno tutti di proprietà comunale. L’ente gestore e controllore non potrà progettare gli interventi ove esprimerà parere.

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 55 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, e l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze connesse al luogo dell'intervento. In generale, ed inderogabilmente per le aree destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie uguale o superiore a 500 mq, dovrà essere prevista opportuna piantumazione con essenze autoctone in ragione di almeno un albero ogni sei posti auto.

Preferibilmente, di massima, nei nuovi Ambiti di trasformazione, gli spazi destinati alla sosta dei veicoli sono da individuare in linea con la strada ed essere dotati di idonea piantumazione. Tali spazi, destinati alla sosta con il verde permeabile laterale per la piantumazione e la filtrazione dell'acqua verranno computati nei servizi a parcheggio di uso pubblico ai fini del dimensionamento delle aree per servizi.

Nei casi in cui si verifica la vicinanza di ambiti di trasformazione a destinazioni differenti, e in particolare fra ambiti destinati a residenza e ambiti destinati a attività artigianali, produttive e commerciali, il piano attuativo deve prevedere aree di mitigazione post e a "cuscinetto" fra le varie zone urbanistiche, attrezzate con alberature di diverse tipologie (basso, medio ed alto fusto) autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Tali opere a verde potranno eventualmente essere considerate nel computo delle opere di compensazione.

**IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE**

Tutti gli interventi, sia nuovi sia manutentivi, su tutte le reti tecnologiche dovranno essere sottoposti a Permesso di Costruire o D.I.A. / S.C.I.A. Essi saranno concedibili solo se sottostanti ad un piano di sviluppo, ammodernamento e manutenzione programmata di tutte le reti e loro interconnessioni, redatto annualmente dal gestore della rete, controllato e approvato in via preventiva dal Comune stesso. Il Piano dovrà essere messo a disposizione informaticamente degli operatori e degli enti di controllo con le mappe e le caratteristiche delle reti.

Tutte le opere sopracitate ed i relativi lavori anche di sistemazione superficiale saranno sottoposti a permesso di costruire o D.I.A. / S.C.I.A., e, in fase esecutiva, alla alta sorveglianza da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o suoi delegati che dovranno rilasciare idonea attestazione di regolare esecuzione e di fine lavori.

**Art. 47. Criteri qualitativi nelle proposte di piano attuativo**

Le proposte di pianificazione attuativa devono perseguire i seguenti obiettivi:

- qualità degli spazi pubblici e/o aperti;
- qualità delle opere di urbanizzazione;
- qualità della edificazione.

**Art. 48. Criteri di sostenibilità e valutazione delle proposte di piano attuativo**

Le proposte di pianificazione attuativa, al fine di garantire un adeguato livello di sostenibilità ambientale e paesaggistica, devono essere ispirate ai seguenti criteri:

- tutela del patrimonio edilizio di antica formazione, ambientale e paesaggistico;
- protezione e valorizzazione delle risorse idriche;
- uso intelligente delle materie prime;
- ottimizzazione del consumo di suolo e di acqua potabile;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare;
- contenimento dei consumi energetici;
- protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas serra;
- contenimento dell'inquinamento acustico;
- contenimento dell'inquinamento luminoso;
- protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa, media e alta frequenza;
- idonei accorgimenti per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 56 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

I contenuti delle proposte di pianificazione attuativa devono opportunamente prendere in considerazione i predetti criteri nell'ambito della relazione Ambientale, parte integrante degli elaborati progettuali.

Le azioni previste in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale saranno quindi oggetto di apposito impegno in sede di convenzione attuativa.

STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE: SCHEDE URBANISTICHE E PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

L'Amministrazione Comunale attua il proprio PGT secondo i tempi massimi di convenzione ed i criteri di priorità attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata mediante le schede urbanistiche.

- **Priorità dell'Amministrazione Comunale:**
  - **Priorità A:** Interventi prioritari e strategici che hanno la massima valenza per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, devono iniziare ad essere attuati con la massima sollecitudine dall'approvazione del D.d.P. o sua variante. Entro 1 anno dall'approvazione definitiva del D.d.P. o sua variante dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale per approvazione il piano attuativo e firmata la convenzione urbanistica.
  - **Priorità B:** Interventi di media valenza per l'Amministrazione Comunale che, quindi, devono iniziare a essere attuati durante l'esecuzione del D.d.P. Entro 3 anni dall'approvazione definitiva del D.d.P. o sua variante dovrà essere presentato dall'Amministrazione Comunale per approvazione il piano attuativo e firmata la convenzione urbanistica.
  - **Priorità C:** Interventi ad attuazione differita per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, potranno iniziare ad essere attuati solo dopo una avanzata realizzazione (almeno il 70%) dei piani attuativi con termini di priorità A e B previsti per il singolo centro edificato di riferimento.
- Tempo massimo di convenzione: Il tempo indicato nella scheda urbanistica prescrive il tempo massimo di anni della convenzione urbanistica in cui devono essere attuati e realizzati gli impegni contenuti nella convenzione urbanistica stessa.
- Obiettivi di pianificazione attuativa, mitigazioni e compensazioni: Gli obiettivi specifici e le opere di mitigazione e compensazioni previsti nelle schede urbanistiche, prescritti dall'Amministrazione Comunale per ogni ambito dovranno essere attuati e realizzati tramite la presentazione e l'esecuzione del piano attuativo di ogni comparto.
- Modi di attuazione: Qualora le prescrizioni, le priorità, le scadenze, gli obiettivi, le mitigazioni e compensazioni e i modi di attuazione di cui ai precedenti paragrafi non siano rispettati da parte degli aventi titolo, il Comune, nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, potrà, a sua totale discrezione, deliberare quanto segue:
  - di attuare il D.d.P. mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) con relativo compimento delle espropriazioni o mediante un P.L.U.;
  - di riclassificare l'area quale zone "E2a – Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale. Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati".

Qualora l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 101 della L. R. 12/2005, ritenga far ricorso ai Programmi Pluriennali di Attuazione (di seguito denominati con la sigla P.P.A.), da adottare con Delibera del Consiglio Comunale, le priorità potranno essere ulteriormente dettagliate attraverso tale strumento nel rispetto delle indicazioni già contenute nelle presenti Norme.

I P.P.A. potranno altresì:

- stabilire, relativamente alle attrezzature pubbliche, la localizzazione degli impianti indicati nei termini di massima dagli elaborati grafici del P.G.T.;
- individuare i settori di attuazione di eventuali progetti prioritari;
- individuare i settori di attuazione delle aree da sottoporre a strumento esecutivo preventivo.

Ai P.P.A. potrà essere allegata la convenzione-quadro, regolante nel triennio successivo i rapporti fra l'operatore pubblico e quelli privati in tutti i casi di convenzionamento speciale, previsti dalla Legge e nelle presenti N.T.A.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 57 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Sono le misure compensative specifiche assunte nelle schede urbanistiche quale riferimento delle dotazioni di sostenibilità proposte ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.:

Quota Base: appartenenza dell'ambito alla quota base (Q.B.) quale quota pari all'1,5% medio per anno della S.U.C. Essa è la quota delle previsioni insediative di valenza locale ritenuta di esclusiva competenza comunale ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.

Quota Condizionata: appartenenza dell'ambito alla quota base (Q.C.) quale quota pari all'1,5% medio per anno della S.U.C. Essa è la quota delle previsioni insediative di valenza sovra locale ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. Tale quota dovrà essere accompagnata da una verifica atta ad accertarne la sostenibilità in rapporto alle misure compensative proposte.

Quota Competizione: L'appartenenza di un Piano attuativo alla quota competizione significa che l'appartenenza del Piano stesso alla quota base o alla quota condizionata o alla quota sospensione rimane determinato dal criterio regolatore della competizione consistente nell'ordine temporale di presentazione al Protocollo Comunale di ogni singolo Piano Attuativo, suddiviso o per nucleo abitato o per funzione insediativa (residenziale, economico, ecc.). Tale criterio regolatore è adottato in quanto l'ente intende assegnare l'appartenenza alla Quota Base o alla Quota Condizionata sulla base di un principio di competizione tra operatori e non con una scelta predefinita dell'ente stesso.

Il criterio regolatore della quota competizione si applica a far data della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva all'Albo Pretorio e sul B.U.R.L. ai sensi del comma 11, art. 13 della L.R. 12/2005.

Nell'ipotesi che la  $Q_{tot}$  sia maggiore della  $Q_{max}$ , i Piani attuativi che presenteranno la loro proposta una volta superata la  $Q_{max}$  apparterranno alla Quota Sospensione, cioè la quota di consumo di suolo che, superando il tetto massimo sostenibile proposto dal P.T.C.P. sarà trasferita alla successiva fase di pianificazione urbanistica (P.G.T. 2015)

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI

Premesso che le schede urbanistiche di cui all'elaborato H.3 dettano disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni ambito è sottoposto oltreché le principali prescrizioni cui gli interventi devono soddisfare, costituendo queste ultime elementi di valutazione degli Ambiti Attuativi stessi, in coerenza con i criteri di sostenibilità precedentemente esposti, la proposta di Piano attuativo viene valutata sostenibile:

- secondo il metodo semplificato;
- secondo la presentazione di una relazione ambientale valutata in base all'Allegato 1.

**Metodo semplificato**

La proposta di Piano attuativo è considerata ammissibile se percentualmente le risposte positive agli obiettivi ed alle mitigazioni è superiore alla quota di seguito indicata:

APPARTENENZA AMBITO	N° OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE (%)	N° MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI (%)
QUOTA BASE (Q.B.)	60	70
QUOTA CONDIZIONATA (Q.C.)	85	95
QUOTA CONCERTATA (Q.C.C.)	100	100

**Metodo ordinario**

Qualora l'operatore richieda di modificare alcuni dei parametri sopracitati, la verifica sarà effettuata mediante la presentazione di una dettagliata "Relazione Ambientale" in grado di prendere in considerazione i criteri sopracitati. La Relazione ambientale sarà valutata secondo il metodo esposto nell'Allegato 1 condiviso dai quattro Comuni coordinati di Bagnolo San Vito, Curtatone, Marcaria e Virgilio.

**Art. 49. Approvazione di piani attuativi e delle eventuali varianti**

I piani attuativi e le eventuali varianti sono approvati secondo le procedure e le modalità di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 58 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

A norma dell'art. 14, comma 4 bis, L.R. 12/2005 e s.m.i., i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni del P.G.T. sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale nei casi in cui, in alternativa alla pianificazione attuativa, sarebbe ammesso il ricorso al Titolo Edilizio Convenzionato oppure per i Piani attuativi e loro varianti conformi al P.G.T., con St ≤ 30.000 mq, oppure varianti a Piani attuativi con modificazioni non rilevanti urbanisticamente.

In caso di procedimenti di variante a piani attuativi approvati, nonché in caso di modificazioni planivolumetriche che non necessitano di preventiva variante di piano attuativo ai sensi dell'art. 12 comma 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dovranno essere comunque garantiti livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica, in relazione ai criteri sopra esposti, e di qualità edilizia, urbanistica ed architettonica, in relazione ai criteri di cui ai precedenti articoli, non inferiori a quelli previsti dal piano attuativo che si intende modificare. Dovrà comunque essere presentata la relazione ambientale che darà conto delle modifiche apportate al piano e delle ricadute ambientali delle stesse.

#### Art. 50. Norme transitorie per gli strumenti attuativi

Fatti salvi i casi specifici eventualmente elencati nella successiva parte, sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti per i quali sia già stata sottoscritta la convenzione alla data di approvazione del P.G.T., anche se contrastanti con le previsioni del P.G.T. medesimo. Alla scadenza del termine di efficacia dei predetti piani, salvo proroga / rinnovo concessi per motivate ragioni di interesse pubblico con delibera di Consiglio Comunale, le aree comprese nei piani attuativi sono soggette unicamente alle disposizioni dettate dal P.G.T.. Eventuali varianti dei piani attuativi di cui al presente articolo saranno ammesse in conformità ai disposti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per gli ambiti per i quali lo strumento attuativo è stato adottato o approvato, o comunque per i quali non sia ancora stata sottoscritta la convenzione, sono fatte salve le previsioni contenute nel Piano depositato.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 59 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli

**Art. 51. Suddivisione del territorio**

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i., gli elaborati grafici del P.d.R. individuano, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Sono così individuate dal P.d.R., con apposita simbologia, sul territorio comunale le aree aventi le seguenti funzioni:

- tessuto di interesse storico;
- tessuto urbano consolidato;
- zone vincolate a verde;
- ambiti di trasformazione urbanistica;
- aree per servizi;
- zone destinate all'agricoltura;
- zone non passibili di trasformazione.

Il presente titolo detta la disciplina generale per le zone di cui al comma precedente, che potrà essere derogata o integrata dalle disposizioni particolari dettate nella successiva Parte per i singoli ambiti territoriali, le cui previsioni, in caso di contrasto, sono da intendersi sempre come prevalenti su quelle contenute nel presente titolo.

In tutto il territorio comunale fatte salve eventuali prescrizioni specifiche di maggior dettaglio, per gli edifici esistenti aventi destinazioni contrastanti con la disciplina dettata dal P.d.R. per le zone o gli ambiti di appartenenza, sono ammessi, in assenza di mutamento d'uso verso destinazioni consentite, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione.

**Art. 52. Tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl)**

Appartengono al tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato i nuclei del centro storico assoggettati a specifica disciplina particolareggiata che presentano valori storici, urbanistici, architettonici e/o ambientali da tutelare e appositamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

In essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nella specifica tavola "Interventi ammessi per il Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale" sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi di pertinenza ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**Vi appartengono principalmente il nucleo storico di San Martino.**

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1**

**Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3e, U3d, U4, U5d, U5e, U5f.**

Gli usi produttivi artigianali U3a, non esclusi dalla zona Tsl, dovranno essere limitati ad attività di servizio compatibili ambientalmente con la residenza. Le funzioni residenziali, commerciali, direzionali e ricettive possono essere introdotte in qualsiasi edificio secondo proporzioni di distribuzione volumetrica libera fatta salva la conservazione di una quota minima di destinazione residenziale pari al 30% della Slp dell'intero edificio sottoposto ad intervento edilizio, unitariamente inteso. Anche se l'intervento edilizio non comprende l'intero edificio, il progetto dovrà dimostrare la disponibilità degli spazi residenziali prescritti. Una diversa distribuzione volumetrica potrà essere ottenuta mediante lo studio e la formazione di un piano esecutivo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 60 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Eventuali deroghe possono essere consentite per interventi su edifici che per il particolare valore storico-artistico o per specifiche caratteristiche costruttive o funzionali non si prestino alla utilizzazione residenziale oppure per comprovati motivi tecnico-funzionali, che dovranno essere dimostrati con opportuno studio da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio e del Tecnico Comunale.

Tutte le attività ammesse, in particolar modo gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi, dovranno comunque essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienico-sanitari verificati da A.S.L. e ARPA per quanto di specifica competenza, e in particolare le norme sull'impatto acustico. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

All'interno del tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale sono soggetti a Intervento Edilizio diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con particolare cautela.

Sono soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato:

- gli interventi di demolizione e ricostruzione quando la SIp > 400 mq;
- gli aumenti di volume e/o di SIp quando la SIp totale > 400 mq;
- gli interventi di nuova costruzione quando la Sf > 400 mq;
- gli interventi in deroga, per comprovati motivi tecnici e di sostenibilità, quando la SIp > 400 mq.

È sempre possibile sottoporre ogni singola zona a pianificazione attuativa volta al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla realizzazione di eventuali nuove costruzioni da realizzarsi in armonia e compendio della zona interessata. L'intervento pianificatorio sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione degli standard relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.

Negli ambiti di cui al presente articolo, appositamente individuati dal Documento di Piano, è altresì possibile attivare Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata, pubblica o mista pubblico-privata ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli strumenti attuativi potranno prevedere i seguenti indici massimi:

- Hmax = 3 piani + eventuale sottotetto;
- Uf = 1,2 mq/mq (in caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice uf max purché vengano mantenute le quote orizzontali esistenti e/o di previsione);
- Rc = 60%;
- Sp ≥ 60%;
- Cu = M;
- ΔV (incremento di volumetria ammessa "una tantum") fatto salvo gli interventi diversamente normati è ammesso una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione del Paesaggio, un aumento della volumetria pari a 15% del volume originario complessivo da registrare su apposito registro comunale oltreché sull'atto abilitativo;

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza.

Per gli edifici che hanno una rilevante importanza sia dal punto di vista architettonico che ambientale, tutelati dal D.Leg.vo n.42 del 22/1/2004 e s.m.i.(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), o individuati negli elaborati grafici, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 61 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEIO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con particolari cautele.

Negli interventi sopracitati è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione di parti irreversibilmente degradate;
- il ripristino dell'impianto funzionale e distributivo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);
- la ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali. Saranno ammesse opere di consolidamento a condizione che l'impiego di nuovi materiali sia accuratamente coerentizzato con l'originale struttura;
- la demolizione di superfetazioni e modificazioni che abbiano gravemente alterato le strutture e l'impianto tipologico e la qualità figurativa originaria;
- l'inserimento di impianti tecnologici sempre nel rispetto delle norme precedenti. Potranno essere autorizzati, servizi igienici con ventilazione forzata, purché venga garantita la conformità prestazionale al Regolamento Edilizio e d'Igiene;
- il mantenimento dell'altezza originaria dei locali già utilizzati anche in contrasto con il Regolamento d'Igiene e con quanto prescritto dalle presenti Norme Tecniche e dal Regolamento Edilizio;
- il mantenimento nell'ubicazione originaria di finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene. Sulle facciate interne, comunque non visibili dalla strada e da altri spazi aperti al pubblico, potranno essere create nuove aperture per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto f), sempre che vengano armonizzate con le caratteristiche architettoniche preesistenti;
- l'intervento su serramenti che non comportino l'alterazione delle qualità architettoniche originarie;
- strutture esterne in ferro potranno essere trattate con liquidi fosfatanti per garantire il colore originario e dotarle di un'ottimale protezione nel tempo e non potranno essere verniciate. Eventuali parti in metallo di nuova realizzazione, in quanto gli originali risultino mancanti od eccessivamente ammalorati, dovranno essere trattate con la stessa tecnica;
- le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere ubicate nella parte alta della vetrina, purché non pregiudichino i rapporti aereoilluminanti e non potranno essere applicate sulle facciate dell'edificio per non turbare le linee architettoniche. Sono tassativamente vietate insegne a bandiera;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati, terranova e simili.

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere eseguito su tutti gli edifici appartenenti al tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale per i quali non è previsto il solo restauro come in precedenza specificato e secondo quanto indicato nella specifica tavola "Interventi ammessi".

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni. Per questo tipo di intervento è consentito:

- consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- eliminazione degli elementi estranei all'edificio se prospicienti e visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
- il mantenimento nei locali destinati ad abitazione di un'altezza minima media di ml. 2,40 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendo conservare l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto. Ovviamente è ammesso anche lo slittamento verticale delle finestre purché ciò avvenga nel rispetto dei caratteri architettonici delle facciate;
- modificazione della distribuzione con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- demolizioni e ricostruzioni, nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo sopralluogo e documentata relazione di tecnico abilitato, fatto salvo l'obbligo di mantenere le facciate visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico.

Alcuni edifici facenti parte del tessuto storico sono costituiti da rustici ed edifici non coerenti architettonicamente, spesso non in buono stato di conservazione. Essi, se non presentano caratteri di valore architettonico, possono essere soggetti a demolizione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 62 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Il recupero della volumetria può essere effettuato, se in linea con le indicazioni morfologiche del presente piano, nella stessa unità edilizia, o in ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali attraverso la cessione dei diritti edificatori.

In tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.) e le medie strutture di vendita di I livello (MSV-) compatibili con la residenza. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed 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 monetizzare parzialmente le aree ed attrezzature pubbliche, da definirsi in apposita convenzione.

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 attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle 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 interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005.

Al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a criteri e indirizzi definiti dall'ufficio tecnico con l'eventuale ausilio di esperti in materia di conservazione e tutela ambientale.

Giardini, orti e parchi privati dovranno essere mantenuti decorosamente con il divieto di abbattere alberi di alto fusto se non per il loro ciclo naturale. Nel caso di alberi per i quali si renda necessario l'abbattimento, dovrà essere data comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno essere messi a dimora tre giovani piante della medesima essenza o autoctone.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI**

Nella specifica tavola "Interventi ammessi per il tessuto storico, architettonico e/o ambientale e nelle relative schede di sintesi delle categorie di analisi dell'intervento" sono definite le prescrizioni progettuali e ambientali generali e specifiche per gli edifici e gli spazi aperti pertinenti nonché per i servizi pubblici.

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale (Tsl) l'Amministrazione Comunale annualmente determinerà con specifico atto la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare agli interventi sul sopraddetto tessuto. Per il primo anno, in via sperimentale, a partire dalla data di approvazione del Piano del Governo del Territorio, è determinata una riduzione del 30%.

**Art. 53. Zone di ricomposizione urbana (ZRU)**

Il perimetro delle zone di ricomposizione urbana individua le aree ricomprese nel tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl) interessate da Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati al completamento degli insediamenti prevalentemente residenziali.

Sono inoltre ricompresi nel perimetro delle zone di ricomposizione urbana gli ambiti appositamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole riservati al completamento o anche alla sola riqualificazione, ambientalmente qualificato, del tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl) attuabili mediante pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, Programmi Integrati di Intervento o Titolo Edilizio Convenzionato, in posizione strategica per gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale.

I nuovi interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella Pianificazione Attuativa vigente o quelle indicate nella relativa scheda urbanistica contenuta nell'elaborato "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione".

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 63 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Nelle zone di cui al presente articolo sono previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere.

Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del Piano Attuativo o del Titolo Edilizio Convenzionato e la realizzazione delle eventuali opere previste dalla convenzione.

Tali strumenti potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

I piani attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli Ambiti di Trasformazione.

Dopo il collaudo dei piani attuativi, soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla convenzione, e scaduti i termini di legge di validità del Piano, verrà predisposta apposita variante per applicare le norme di zona relative al tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl).

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al Piano Attuativo vigente e dovranno rispettare gli indici Ut - Uf - Hmax - Rc in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva ed agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Hmax = 3 piani + eventuale sottotetto
- Rc = Rc vigente o 50%
- Sp = Sp vigente o  $\geq 60\%$

Nelle aree del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è prescritta:

- l'adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano di particolare valore storico-culturale;
- continuità di disegno, forma, allineamento e altezze di edifici preesistenti al fine di preservare l'impianto urbanistico originario;
- sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica del tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl);
- una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio.

#### **Art. 54. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)**

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità le aree quasi totalmente edificate del capoluogo che presentano una prevalente funzione residenziale, prive o con scarsi valori artistici e ambientali.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 64 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Tale contesto è caratterizzato da aree residenziali edificate nell'intorno dei nuclei storici frazionali, ex-corti coloniche, ormai circondate da edifici residenziali, unitamente ad alcune aree completate ed alcune aree residuali inedificate da completare.

Di norma sono previsti interventi edilizi diretti, salvo assoggettare a pianificazione esecutiva pubblica o privata o a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi, ove è consentita una riconfigurazione complessiva dell'immobile, aventi una SIp ≥ 400 mq.

Nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità sono ammissibili interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- Nuova costruzione.

Nelle aree esistenti e di completamento, per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione urbanistica.

In caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando l'indice Uf esistente è superiore all'indice Uf prescritto dalle presenti NTA, si adotta l'indice Uf esistente. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti sono ammessi con aumento contenuto entro il 10% della SIp esistente.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Uf = 1,00 mq/mq
- Hmax = 4 piani + eventuale sottotetto
- Cu = B/M
- Rc = 60%
- Sp ≥ 40%

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1**

**Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3d , U3e, U4, U5d, U5e, U5f.**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, se, a giudizio della Amministrazione Comunale, riconosciuti ambientalmente compatibili con la residenza.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza.

Potranno essere autorizzate, a servizio di attività ricettive (bar, ristoranti, ecc.) tettoie, pensiline, ecc. , a condizione che siano realizzate con strutture qualificate e compatibili ambientalmente, componibili e facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Dirigente potrà rinnovare ogni anno, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

La distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze dovrà essere pari a ml. 5,00.

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità debbono caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti dell'aspetto dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto circostante.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 65 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienico-sanitari verificati da A.S.L. e ARPA per quanto di specifica competenza, e in particolare le norme sull'impatto acustico. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

Dovrà essere garantita continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona.

È ammessa la costruzione in confine di garage esclusivamente per l'adeguamento alle superfici previste dalla Legge 122/89 (1mq ogni 3,3 mq di SIp edificati) alle seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Le sistemazioni dell'area scoperta saranno prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;

Andrà operata opportuna scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

#### **Art. 55. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)**

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione.

#### DESTINAZIONE D'USO

##### **Destinazione d'uso prevalente; U1/1**

##### **Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Di norma sono previsti interventi edilizi diretti, salvo assoggettare a pianificazione esecutiva pubblica o privata o a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi, ove è consentita una riconfigurazione complessiva dell'immobile, aventi una SIp ≥ 400 mq.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità sono ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti e/o sopralzi di edifici con aumento contenuto entro il 10% della SIp esistente. Gli ampliamenti e i sopralzi devono comunque rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa).

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 66 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,70$  mq/mq
- $H_{max} = 3$  piani + eventuale sottotetto
- $C_u = B$
- $R_c = 50\%$
- $S_p \geq 60\%$

A servizio di attività ricettive (bar, ristoranti, ecc.) potranno essere autorizzate, tettoie, pensiline, ecc. , a condizione che siano realizzate con strutture qualificate e compatibili ambientalmente, componibili e facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Dirigente potrà rinnovare ogni anno, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

La distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze dovrà essere pari a ml. 5,00.

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni facenti parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità debbano caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti dell'aspetto dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto circostante.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienico-sanitari verificati da A.S.L. e ARPA per quanto di specifica competenza, e in particolare le norme sull'impatto acustico.

Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

Dovrà assicurarsi continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona.

È ammessa la costruzione in confine di garage esclusivamente per l'adeguamento alle superfici previste dalla Legge 122/89 (1mq ogni 3.3 mq di  $S_{lp}$  edificati) alle seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Le sistemazioni dell'area scoperta saranno prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo.

È prescritta la scelta di essenze compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 67 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 25% della Slp esistente e/o ritenuti rilevanti a parere dell'Ufficio Tecnico o che coinvolgono una Sf superiore a 600 mq si dovrà attivare uno Strumento Attuativo o un Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone limitrofe già edificate interessate direttamente o indirettamente dalle misure stesse al fine di valutare l'impatto complessivo dell'intervento e le eventuali misure mitigative e compensative.

#### Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente; U1/1**

**Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Di norma sono previsti interventi edilizi diretti, salvo assoggettare a pianificazione esecutiva pubblica o privata o a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi, ove è consentita una riconfigurazione complessiva dell'immobile, aventi una Slp  $\geq 400$  mq.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Uf = 0,50 mq/mq
- Hmax = 3 piani + eventuale sottotetto
- Cu = B
- Rc = 50%
- Sp  $\geq 60\%$

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 68 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di SIp, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

È ammessa la costruzione in confine di garage esclusivamente per l'adeguamento alle superfici previste dalla Legge 122/89 (1mq ogni 3.3 mq di SIp edificati) alle seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della SIp esistente e/o che coinvolgano una Sf superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

#### Art. 57. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità (ZTR4)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassissima densità edilizia.

#### DESTINAZIONI D'USO

##### Destinazione d'uso prevalente; U1/1

##### Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 69 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare i seguenti indici:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,20$  mq/mq
- $H_{max} = 2$  piani
- $C_u = B$
- $R_c = 50\%$
- $S_p \geq 60\%$

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi entro altre simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di  $S_{lp}$ , quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

È ammessa la costruzione in confine di garage esclusivamente per l'adeguamento alle superfici previste dalla Legge 122/89 (1mq ogni 3.3 mq di  $S_{lp}$  edificati) alle seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della  $S_{lp}$  esistente e/o che coinvolgano una  $S_f$  superiore a 2.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

**Art. 58. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTR5)**

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità individua le aree interessate da piani esecutivi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 70 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è caratterizzato da una espansione di tipo estensivo con, in genere, un  $Ut \leq 0,50$  mq/mq. Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per i Piani di Recupero è previsto un valore massimo  $Ut \leq 1,30$  mq/mq.

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente; U1/1**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2g, U3b, U3c, U3d , U3e, U4, U5d, U5e, U5f.**

Le destinazioni d'uso U3a, potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e multimediali, attività assimilabili).

Nelle zone di cui al presente articolo son previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere.

Sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione anche su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Dopo il collaudo dei piani attuativi, soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla convenzione, e scaduti i termini di legge di validità del PL, verrà predisposta apposita variante per applicare le norme di zona relative al tessuto consolidato di riferimento.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici Ut - Uf - Hmax - Rc in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Hmax = 3 piani
- Rc = Rc vigente o 50%
- Sp = Sp vigente o  $\geq 60\%$

Nelle aree del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è prescritta:

- l'adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra di loro, o a sviluppo consistente nella zona;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 71 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



- sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio.

Fanno inoltre parte degli ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità gli ambiti appositamente individuati negli elaborati grafici e riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata e aree marginali, interne al bordo di interesse urbano, parzialmente edificate in posizione strategica per gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, di cui alcune richiedenti anche interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

**Art. 59. Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1)**

Fanno parte del tessuto prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

L'appartenenza delle attività alle citate categorie incompatibili ambientalmente e/o a rischio dovrà essere verificata presso l'A.R.P.A e l'ASL, per quanto di competenza, competenti per territorio oltre che presso lo sportello unico comunale.

Le aree del tessuto prevalentemente produttivo che ricomprendono sia aree edificate e consolidate, sia aree parzialmente che totalmente libere, sono caratterizzate dalla comune destinazione d'uso produttiva.

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi indicati nelle presenti NTA.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$
- $H_{max} = 16 \text{ mt}$
- $C_u = B/M$
- $R_c = 60\%$
- $S_p \geq 35\%$

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3a, U3b, U3c, U3d, U2a, U2b**

**Destinazioni escluse: U1/1, U2g, MSV+, GSV nuove, U4, U5c, U5d (fatto salvo quelle già esistenti - GSV)**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 72 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Nelle aree del tessuto prevalentemente produttivo interamente libere, riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio, gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice quando il lotto abbia S<sub>max</sub> inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria.

Si adatterà piano esecutivo o Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente saranno da attuare mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la S<sub>lp</sub> è contenuta entro i seguenti valori di 2.000 mq ≤ S<sub>lp</sub> ≤ 5.000 mq ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà piano esecutivo nei casi di S<sub>lp</sub> > 5.000 mq.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, 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 di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo.

Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla commissione paesaggio sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno poste sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi per una S<sub>lp</sub> destinata alla residenza non superiore al 30% della S<sub>lp</sub> complessiva con il limite massimo di 300 mq di S<sub>lp</sub>.

In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare per intervento diretto (Titolo Edilizio Convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le S<sub>lp</sub> esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa.

Mediante la formazione di un Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici con destinazione residenziale secondo le modalità, gli indici ed i parametri edificatori indicati per il tessuto prevalentemente residenziale a media densità.

#### Art. 60. Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale (ZTE2)

Fanno parte del tessuto commerciale/terziario/direzionale le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività economiche (commerciali, direzionali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività commerciali, direzionali.

Nelle aree del tessuto commerciale/terziario/direzionale che ricomprendono sia aree edificate e consolidate sia aree parzialmente che totalmente libere e caratterizzate dalla comune destinazione d'uso produttiva, commerciale, artigianato di servizio.

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 73 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

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 attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla commissione paesaggio sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 16 \text{ mt}$
- $C_u = B/M$
- $R_c = 60\%$
- $S_p \geq 50\%$

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2, U3a,**

**Destinazioni escluse: U1/1, GSV nuove, U4, U5c, U5d (fatto salvo quelle già esistenti)**

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi. Nelle aree del tessuto commerciale/terziario/direzionale interamente libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice, quando il lotto abbia  $S_{\text{fmax}}$  inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà piano esecutivo o Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la  $S_{\text{lp}}$  è contenuta entro i seguenti valori di  $2.000 \text{ mq} \leq S_{\text{lp}} \leq 5.000 \text{ mq}$  ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria e piano esecutivo nel caso di  $S_{\text{lp}} > 5.000 \text{ mq}$ .

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, 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 di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno posti sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi per una  $S_{\text{lp}}$  alloggi destinata alla residenza massima del 30% rispetto alla  $S_{\text{lp}}$  complessiva con il limite massimo di 300 mq di  $S_{\text{lp}}$ .

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 74 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In tutti i casi il rilascio del Titolo Abilitativo è subordinato alla verifica e dotazione minima dei parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

#### Art. 61. Tessuto per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura (ZTE3)

Fanno parte del tessuto per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura le aree di pertinenza di edifici produttivi o commerciali con attività strettamente connesse con l'attività agricola, esistenti anche in territorio agricolo per le quali il P.d.R. riconosce la destinazione d'uso produttiva e/o commerciale extragricola al fine di consentire le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento ed eventualmente cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili (attività agro-industriali, conto-terzisti ed attività per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli).

Gli interventi ammessi sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $H_{max} = m 16$  esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore oppure di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico.
- $C_u = O/B$
- $R_c = 60\%$
- $S_p > 50\%$

In ogni singolo lotto almeno il 50% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante.

Barriere verdi con funzione schermante costituite da filare di alberi di specie autoctone saranno posti sui lati dei lotti prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3a, U3b, U3c**

**Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2c, U2d, U2f, U2g, U5c, U5d**

Sono ammesse attrezzature per il commercio limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV) ed alle medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-).

È altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di  $S_{lp} - \text{alloggi} = 30\% S_{lp}$  complessiva con il limite di 300 mq di  $S_{lp}$ .

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dall'art. 59 L.R. n. 12/05.

Gli interventi della presente zona dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

In accordo con l'Amministrazione Comunale per attività esistenti all'interno della presente zona, tramite stipula di apposita convenzione è possibile pianificare un piano di dismissione programmato e controllato degli allevamenti e/o delle opere non compatibili ambientalmente.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 75 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In tal caso è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di "ristrutturazione specifica" finalizzato alla riconversione delle strutture non compatibili a strutture compatibili per le attività agro-alimentari o più in generale per attività strettamente collegate all'agricoltura.

Tali interventi di "ristrutturazione specifica" saranno attuati tramite Titolo Edilizio Convenzionato. I singoli Titoli Edilizi Convenzionati dovranno rispettare la programmazione temporale indicata dalla convenzione dalla convenzione regolarmente sottoscritta.

#### Art. 62. Tessuto per insediamenti di lavorazione di inerti (ZTE4)

Fanno parte del tessuto per insediamenti di lavorazione inerti le aree appositamente individuate negli elaborati grafici, per tali zone è prescritta l'applicazione della competente disciplina del Piano Provinciale Cave, redatto a norma della L.R. 14/1998 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava) e s.m.i..

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,20$  mq/mq
- $H_{max} = m$  16
- $C_u = B/M$
- $R_c = 40\%$
- $S_p \geq 60\%$

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3a, U3b, U3c**

**Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2c, U2d, U2f, U2g, U5c, U5d**

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno posti sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi per una SIp alloggi destinata alla residenza massima del 30% rispetto alla SIp complessiva con il limite massimo di 300 mq di SIp.

In tutti i casi il rilascio del Titolo Abilitativo è subordinato alla verifica e dotazione minima dei parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

#### Art. 63. Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5)

Fanno parte del tessuto prevalentemente economico a forte specificità le aree appositamente individuate negli elaborati grafici, libere o parzialmente edificate da completare mediante intervento diretto in conformità ed in attuazione degli strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 76 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Cu = M/A
- Hmax ≤ 22.00 m
- Rc = Rc vigente
- Sp = Sp vigente

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2a, U3a, U3b, U3c**

**Destinazioni escluse: U1/1, GSV, U4, U5c, U5d**

Le aree della presente zona sono prevalentemente destinate all'insediamento di attività produttive (piccola e media industria) e artigianali, le cui lavorazioni non producono inquinamento, attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n.114/98 e della L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

Per le aree già convenzionate i tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione in conformità ai Piani Attuativi vigenti;

Per le aree non convenzionate gli interventi attuabili sono subordinati a pianificazione esecutiva di iniziativa privata o pubblica in conformità alle schede allegate nell'elaborato specifico "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

NORME PUNTUALI

I Piani esecutivi potranno essere modificati secondo le procedure di legge su iniziativa dei privati interessati o della Amministrazione Comunale, purché non siano aumentati gli indici urbanistici.

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Per ogni lotto o unità produttiva è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo del 30% della SIp complessiva con il limite di 300 mq di SIp. Le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

Nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 06/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale e del vigente P.d.S.

Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da trascrivere presso i pubblici registri immobiliari.

All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione almeno del 30% della SIp nel caso di destinazione produttiva.

Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale ad attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 77 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Le attività esistenti nella presente zona possono permanere o essere oggetto dei suesposti interventi nel rispetto degli stessi indici, purché si tratti di attività non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

I Piani Attuativi dovranno presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto di sistemazione a verde che preveda, tra l'altro barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone che saranno posti sui lati del lotto prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della prescritta superficie scoperta.

**Art. 64. Tessuto per insediamenti prevalentemente multifunzionali (ZTM1)**

Il tessuto per insediamenti prevalentemente multifunzionali è caratterizzato da aree specifiche del territorio comunale edificate e di completamento, che necessitano di interventi specifici e mirati per insediamenti orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, direzionali, per servizi terziari in genere di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare.

Nel tessuto per insediamenti prevalentemente multifunzionali è consentito l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati.

Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo dell'art. 2 della L.R. 02.02.2010 n. 6.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", evitando aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il piano esecutivo alle variazioni delle esigenze di mercato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

È consentito l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita (MSV-, MSV± e MSV+) e centro commerciale nei limiti dei 1.500 mq (C. COM.) e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 06/2010, e successivi provvedimenti attuativi nonché laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.

I piani esecutivi dovranno prevedere standard, servizi pubblici o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della SIp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio al dettaglio dovranno prevedere standard conformi all'art.28 ed al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 06/2010 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 40,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f \leq 1,00$  mq/mq
- $H_{max} \leq m$  12 ad eccezione di eventuali volumi tecnici
- $C_u = M/B$
- $R_c \leq 50\%$
- $S_p \geq 50\%$

Oltre alle precedenti prescrizioni che forniscono elementi vincolanti per ogni tipologia, particolare attenzione dovrà essere posta alla compatibilità funzionale e morfologica, ai fini della progettazione esecutiva, per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 78 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Il progetto sarà sottoposto a valutazione della Commissione Paesaggio.

Il progetto dovrà essere unitario e qualitativamente elevato.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano di Recupero quando le zone riguardano aree preesistenti. La ripartizione preferibile delle attività sarà la seguente:

- ATTIVITÀ PRODUTTIVE (artigianali e piccola e media industria): SIp = (20% ÷ 45%) SIp tot.
- ATTIVITÀ COMMERCIALI (ESV, MSV, C. COM): SIp = (20% ÷ 45%) SIp tot.
- ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE E DI SERVIZI: SIp = (20% ÷ 45%) SIp tot

Sono fatte salve comunque le indicazioni dell'Amministrazione Comunale funzionali al mantenimento delle funzioni indicate dagli strumenti attuativi precedenti.

#### Art. 65. Tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità (ZTM2)

La zona denominata "Tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità" individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di riqualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali, per servizi terziari in genere di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

Nel tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità è consentito l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, residenziali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi come indicato nelle allegare schede urbanistiche.

Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo dell'art. 2 della L.R. 02.02.2010 n. 6.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", evitando così aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Esecutivo alle variazioni delle esigenze di mercato.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

È consentito l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita (MSV-, MSV± e MSV+) e centro commerciale nei limiti dei 1.500 mq e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 06/2010, e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.

L'indice di utilizzazione territoriale fissato (mq/mq) è individuato nelle schede urbanistiche allegare.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Hmax ≤ m 12 ad eccezione di eventuali volumi tecnici
- Cu = M/B
- Rc = Rc vigente
- Sp = Sp vigente

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 79 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Le eventuali varianti ai Piani Esecutivi dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della Slp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio al dettaglio dovranno rispettare i minimi standard disposti dalle presenti NTA ed in conformità al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 06/2010 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 40,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.

Oltre alle precedenti prescrizioni che forniscono, ai fini della progettazione esecutiva, elementi vincolanti per ogni tipologia, vengono fornite nelle allegate schede urbanistiche alcune indicazioni di indirizzo qualitativo e morfologico ai fini della progettazione esecutiva, che rappresentano un'indicazione per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

Il progetto sarà sottoposto a valutazione della Commissione Paesaggio.

Il progetto dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede allegate.

Il piano terra, oltre che per la residenza, può essere utilizzato per i servizi collettivi o per attrezzature di interesse comune (compresi i negozi artigianali e commerciali strettamente correlati con la residenza) od a portico od a percorsi coperti.

#### **Art. 66. Tessuto prevalentemente per servizi privati e/o privati di uso pubblico a forte specificità (ZTS2)**

Fanno parte del tessuto prevalentemente per servizi privati e/o privati di uso pubblico a forte specificità le aree appositamente individuate negli elaborati grafici, libere o parzialmente edificate da completare mediante intervento diretto in conformità ed in attuazione degli strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Cu = B/M
- Hmax ≤ 4 piani
- Rc = Rc vigente
- Sp = Sp vigente

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e se compatibile con l'intorno, U1/1**

**Destinazioni escluse: U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d**

Le aree della presente zona sono prevalentemente destinate all'insediamento di servizi privati e/o di uso pubblico, attivati direttamente o indirettamente nei periodi precedenti all'approvazione delle presenti Norme, che rispondono a specifici bisogni collettivi e sono caratterizzate da insediamenti orientati multifunzionali quali:

- attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitario/ospedalieri ed amministrativi;
- attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport e il tempo libero;
- attrezzature e servizi residenziali;
- attrezzature e servizi ricettivi e ricreativi;
- attrezzature e servizi per il culto;

di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi sociali, urbanistici e del diverso contesto dei servizi da soddisfare.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 80 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

In tale tessuto è consentito l'insediamento di un mix di funzioni prevalentemente per servizi, ma anche terziarie, residenziali e comunque di volta in volta variabili, definite da parametri flessibili ricompresi tra valori minimi e massimi.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti per servizi "integrati", evitando aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare l'esecutività alle variazioni ed alle esigenze del settore pubblico.

Per le aree già convenzionate i tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione in conformità ai Piani Attuativi vigenti.

Per le aree non convenzionate gli interventi attuabili sono subordinati a pianificazione esecutiva di iniziativa privata o pubblica in conformità alle schede allegate nell'elaborato specifico "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Oltre alle precedenti indicazioni che forniscono elementi vincolanti, vengono fornite, nella convenzione o nelle schede urbanistiche allegate, indicazioni di indirizzo funzionale e morfologico, ai fini della progettazione esecutiva, per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

Il progetto sarà sottoposto a valutazione della Commissione Paesaggio.

Il progetto dovrà essere unitario e qualitativamente elevato.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano di Recupero quando le zone riguardano aree preesistenti.

#### NORME PUNTUALI

I Piani esecutivi potranno essere modificati secondo le procedure di legge su iniziativa dei privati interessati o della Amministrazione Comunale, purché non siano aumentati gli indici urbanistici. I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Per ogni lotto o unità produttiva è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo del 30% della Slp complessiva con il limite di 300 mq di Slp. Le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

Nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 06/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale e del vigente P.d.S.

Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da trascrivere presso i pubblici registri immobiliari. All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione almeno del 30% della Slp nel caso di destinazione produttiva.

Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

Le attività esistenti nella presente zona possono permanere o essere oggetto dei suesposti interventi nel rispetto degli stessi indici, purché si tratti di attività non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

I Piani Attuativi dovranno presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto di sistemazione a verde che preveda, tra l'altro barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone che saranno posti sui lati del lotto prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della prescritta superficie scoperta.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 81 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 67. Zone vincolate a verde privato (ZTvp)**

Le zone vincolate a verde privato nel tessuto prevalentemente residenziale ed economico comprendono le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (orti, giardini, filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani) prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano;
- aree di previsione vincolanti, inserite nei piani esecutivi, da realizzare e sistemare a verde o da caratterizzare con la presenza di elementi di verde alberato del quale si prescrive la realizzazione, la valorizzazione ed il mantenimento poste prevalentemente all'interno delle aree fondiarie del tessuto urbano al fine di realizzare alcuni elementi di un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere di difesa acustica ed ambientale a verde, parchi e/o aree a verde privato, aree a verde di patrimonio di edifici urbani, etc.).

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

- alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo dell'ambiente tutelato;
- alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);
- alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma vi possono essere ammessi interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione d'uso residenziale ed economica .

In tali aree scoperte a giardini e parchi da conservare è ammessa, in conformità all'art. 6, la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, portici, piscine ecc., e locali di ricovero attrezzi di superficie non superiore a mq 10, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

Tali zone possono comprendere anche zone arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99) e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

È inibito qualsiasi intervento di nuova costruzione mentre per il patrimonio edilizio esistente è ammesso l'intervento edilizio diretto con tutti i tipi di opere; potrà essere richiesta l'eventuale demolizione e/o ricostruzione, se motivata ambientalmente e previo assenso della Commissione Paesaggio, degli edifici privi di valore storico-culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statico-igieniche.

È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino l'ambiente urbano di frangia e la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo.

I progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto sopra indicato ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 15% della Slp, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

Non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla gestione dell'area a verde da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio.

- Uf = Uf dell'area omogenea limitrofa complementare

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 82 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 68. Zone vincolate a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati (ZTvr)**

Le zone vincolate a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati poste nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale e/o economico comprendono le seguenti aree:

- aree prevalentemente sistemate a verde finalizzate a garantire una qualificata e corretta libera percezione, salvaguardia territoriale ed inserimento ambientale di monumenti, elementi, edifici, mura e/o reperti storico-archeologici esistenti e vincolati, di interesse sia comunale che sovracomunale. Tali aree di rispetto hanno la finalità di salvaguardare il rapporto spaziale/percettivo tra il bene e l'intorno, evitando, ove opportuno, che nuove edificazioni alterino il contesto territoriale in cui tali elementi e/o beni monumentali si inseriscono;
- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di monumenti, edifici e/o elementi urbani significativi) prevalentemente interne o marginali ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza paesaggistica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

- alla tutela, conservazione e valorizzazione di un qualificato inserimento ambientale e percettivo di monumenti, elementi, edifici, mura e/o reperti storico-archeologici esistenti e vincolati, di interesse sia comunale che sovracomunale;
- alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e della percezione del disegno complessivo dell'ambiente tutelato;
- alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);
- alla conservazione della unitarietà dell'area quale spazio di salvaguardia paesaggistica del patrimonio edificato; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma vi possono essere ammessi esclusivamente interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione d'uso consolidata sia essa per servizi, residenziale e/o economica.

In tali aree scoperte a giardini e/o parchi è ammessa, in conformità all'art. 6, la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali elementi funzionali e strategici per valorizzare e rendere maggiormente fruibili i beni tutelati, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e degli elementi antropici di valenza storico-culturale. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo, se non interferenti con il bene da salvaguardare.

Tali zone possono comprendere anche zone arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99) e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

È inibito qualsiasi intervento di nuova costruzione mentre per il patrimonio edilizio esistente è ammesso l'intervento edilizio diretto con tutti i tipi di opere; potrà essere richiesta l'eventuale demolizione e/o ricostruzione, se motivata ambientalmente e previo assenso della Commissione Paesaggio, degli edifici privi di valore storico-culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statico-igieniche.

È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino l'ambiente urbano di frangia e la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo limitrofo.

I progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto sopra indicato ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 10% della SIp, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della tutela vedutistica e paesaggistica oltretutto della vegetazione esistente.

Non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla valorizzazione e migliore gestione dell'area da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio.

- Uf = Uf dell'area omogenea limitrofa complementare

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 83 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 69. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATR)**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica fanno parte delle aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Vi sono comprese le zone interessate da piani attuativi previsti dal PRGC precedente, ma non approvati o adottati prima dell'entrata in vigore della presenti Norme. Essi sono stati riconfermati dal presente Piano.

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e riconfermati dal P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 101 – Confine San Martino
- ATR 102 – Spinata Valle San Martino

Il quadro normativo è dettato nel successivo articolo, riguardante gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione.

**Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)**

Sono individuati come ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani esecutivi ad iniziativa prevalentemente privata.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 103 – Pampaluna San Martino

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1**

**Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare complessivamente il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo (Slp residenziale > 65% Slp prevista dal Piano Attuativo).

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 84 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva o Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche. In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Paesaggio, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati negli elaborati grafici del P.d.R.

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è definito per gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione dalle schede allegate alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche allegata. Esse illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: Ut - Uf - Hmax - Rc - Cu e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione.

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegata nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegata nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $Ut \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegata)
- $Uf \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegata)
- $Hmax \leq m 22$  esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegata)
- $Cu =$  (vedasi schede urbanistiche allegata)
- $Rc \leq 60\%$  (vedasi schede urbanistiche allegata)
- $Sp \geq 30\%$  (vedasi schede urbanistiche allegata)

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, 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 di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, etc, e delle 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 interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di 1,00 mq ogni 3,3 mq di Slp dell'edificio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 85 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione ambientale della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio;
- l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 21,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello skyline per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio;

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATR e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento.

Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 86 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 71. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATEC)**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica individuano le aree libere o parzialmente edificate destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente economici. Vi sono comprese le zone interessate da piani attuativi previsti dal PRGC precedente ma non approvati o adottati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme. Essi sono stati riconfermati dal presente Piano.

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e riconfermati dal P.G.T. sono i seguenti:

- Il presente Piano non riconferma alcun Ambito di trasformazione previsto nella precedente pianificazione urbanistica.

Il quadro normativo è quello dettato dal successivo articolo riguardante gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione.

**Art. 72. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione (ATEC)**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione individuano le aree inedificate del territorio comunale riservate all'espansione per nuovi insediamenti di attività produttive (piccola e media industria) e artigianali, le cui lavorazioni non producono inquinamento), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n.114/98 e L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

Individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di qualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti monosettoriali produttivi, oppure orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali e per servizi terziari in genere, di volta in volta diversamente composti, in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

Nelle zone economiche ove previsto dalla scheda, è consentito anche l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, residenziali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati nelle specifiche schede. Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo della L.R. 6/2010. L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", senza aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Attuativo alle variazioni delle esigenze di mercato.

Vi appartengono le aree inedificate riservate all'espansione delle attività sopraelencate del territorio comunale da attuare tramite pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 87 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2 – U3**

**Destinazioni escluse: U1/1, GSV escluse quelle esistenti, U4, U5c, U5d, oltre a quelle specificamente indicate nell'elaborato H3 – Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere ambientalmente compatibili ed il Responsabile del Servizio, previo parere dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $U_t \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $U_f \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $H_{max} \leq m 22$  esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $C_u =$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $R_c \leq 60\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $S_p \geq 30\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le aree inedificate riservate all'espansione delle attività sopraelencate sono da attuare tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

I tipi d'intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

Generalmente è consentito anche l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 6/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2005/2008 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.

L'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i un'altezza massima di ml 22,00 ad eccezione di eventuali volumi tecnici e con l'obbligo, oltre i 10,00 ml, di redigere una fotosimulazione dello sky-line per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio;

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATEC e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento.

Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 88 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modificazioni nei Piani Attuativi si dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione almeno del 30% della SIp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio si dovranno prevedere standard conformi all'art.28 ed al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 6/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 40,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica edilizia e urbanistica.

Oltre alle precedenti prescrizioni che forniscono, ai fini della progettazione esecutiva, elementi vincolanti per ogni tipologia, vengono fornite nelle schede urbanistiche alcune indicazioni progettuali prescrittive per l'indirizzo morfologico ai fini della progettazione esecutiva, che rappresentano un'indicazione qualitativa per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

Il progetto sarà pertanto sottoposto a valutazione della Commissione Paesaggio.

Il progetto dei Piani di attuazione dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede allegare nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di recupero quando le zone riguardano aree preesistenti o piano attuativo per le aree libere.

Non sono previsti nuovi interventi. Gli ulteriori dati tecnici, gli obiettivi e le destinazioni funzionali saranno illustrati nelle schede allegare nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

La progettazione dei piani esecutivi dovrà presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto del verde che preveda la formazione di barriere verdi schermanti costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctona sui lati del comparto prospicienti zone agricole ed eventuali zone abitate.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di 30% della SIp complessiva con il limite di 300 mq di SIp.

Le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione di almeno del 30% della SIp nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di attività direzionali, ricreative, commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 6/2010 e successivi provvedimenti attuativi di cui almeno il 50% destinati a parcheggi.

Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.

Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive.

È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Permesso di Costruire convenzionato, in tal caso è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegare schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle allegare schede urbanistiche.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 89 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare, per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione di mobilità ambientale, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.

Non saranno ammessi nuovi insediamenti industriali ad elevato rischio di impatto ambientale.

I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per le indicazioni puntuali si rinvia alle allegate schede urbanistiche.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente economici in previsione sono i seguenti:

- Il presente Piano non individua alcun Ambito di trasformazione di nuova previsione.

#### **Art. 73. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione (ATS)**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione individuano le aree libere o parzialmente edificate da destinare all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di "servizi pubblici / privati" e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento.

Vi sono ricomprese le zone già interessate da Piani Attuativi previsti dal P.R.G.C. precedente ma mai approvati o adottati prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme. Essi sono stati riconfermati dal presente P.G.T.

Tali aree sono prevalentemente destinate all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di "servizi pubblici / privati" e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento. Vi sono altresì ammesse funzioni e destinazioni d'uso complementari tali da arricchire e diversificare l'offerta insediativa nel contesto territoriale, in funzione dell'indirizzo fornito dall'Ente.

Per quanto concerne le modalità specifiche di intervento si rinvia alle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Le attività previste negli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione possono rimanere o essere oggetto di interventi nel rispetto delle caratteristiche dettate dalle citate schede, purché si tratti di attività funzionali al raggiungimento dell'obiettivo pubblico previsto nella scheda dell'Ambito stesso.

Il presente Piano individua Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi già in parte inseriti nella precedente pianificazione urbanistica.

- ATS 104 – San Martino San Martino

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 90 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Il quadro normativo è quello dettato dal successivo articolo riguardante gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi in previsione.

#### Art. 74. Ambiti di trasformazione urbanistica di trasformazione prevalentemente per servizi in previsione (ATS)

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi in previsione individuano le aree libere da all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di "servizi pubblici / privati" e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento.

Tali aree sono prevalentemente destinate all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di "servizi pubblici / privati" e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento. Vi sono altresì ammessi insediamenti complementari tali da arricchire e diversificare l'offerta insediativa nel contesto territoriale, in funzione dell'indirizzo fornito dall'Ente.

Per quanto concerne le modalità specifiche di intervento si rinvia alle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e**

**Destinazioni escluse: U2b, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d oltre a quelle specificamente indicate nell'elaborato H3 – Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere ambientalmente compatibili il Responsabile del Servizio, previo parere dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $U_t \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $U_f \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $H_{max} \leq m 30$  esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $C_u =$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $R_c \leq 60\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $S_p \geq 30\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)

Le attività previste negli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione possono rimanere o essere oggetto di interventi nel rispetto delle caratteristiche dettate dalle citate schede, purché si tratti di attività funzionali al raggiungimento dell'obiettivo pubblico previsto nella scheda dell'Ambito stesso.

Nel presente Piano non sono individuati ATS di nuova previsione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 91 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Art. 75. Tabella di corrispondenza tra i tematismi inerenti le aree agricole identificate nel P.T.C.P., nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del P.G.T.

Tipologia ambiti agricoli (art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.)	Tipologia ambiti agricoli (Documento di Piano del P.G.T.)	Tipologia ambiti agricoli (Piano delle Regole del P.G.T.)
a) Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	Area agricola ad elevata caratterizzazione produttiva	E1 - Zona agricola E8 - Zona agricola per caseifici sociali E9 - Zona agricola per attività strettamente legate all'agricoltura
	Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale	E2.b - Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale
b) Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica	Area agricola di prevalente valore paesaggistico	E3 - Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (solo se aree non ricomprese in SIC o ZPS)
		E4 - Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali
		E6 - Zona agricola vincolata ad "Paleoargine del Fiume Oglio"
		E7 - Zona agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica
	E10 - Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative	
Area agricola di prevalente valore ambientale - ecologico	E5 - Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Po, il Fiume Mincio e il Fiume Oglio	
	Delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come S.I.C. e pS.I.C. (direttiva "uccelli" 79/409/cee)	
	Delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come Z.P.S. (direttiva "habitat" 92/42/cee)	
c) Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo	Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati	E2.a - Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati
d) Aree agricole soggette a trasformazione	Ambiti di trasformazione	Ambiti di trasformazione

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 92 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 76. Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA)**

Appartengono alla zona agricola (E1) ed agli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) le zone e gli immobili effettivamente destinati all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesistico, destinatari di normative di tutela e per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio arboreo, idrico ed edilizio esistente. In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

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

- valorizzazione dell'attività agricola con particolare attenzione alla zootecnia da latte, elemento fondante della territorialità mantovana;
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
- salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio;
- recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio, funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, con particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio rurale.

La vocazione funzionale prevalente è quella agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività, o non devono porsi in contrasto con l'attività stessa. La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso; in entrambi i casi devono essere compatibili ambientalmente con i fabbricati in quanto per la residenza ammessa non vale il diritto di reciprocità sulle distanze rimanendo principale e privilegiata l'attività agricola preesistente.

Ad eccezione dei casi previsti dall'art 62 della L.R. 12/2005 i Permessi di Costruire rilasciati in zona agricola sono assoggettati ad atto d'impegno o atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene la destinazione d'uso, secondo quanto previsto dall'art. 59 comma 6 della L.R.12/2005 e s.m.i. I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dal Titolo III della L.R. 12/2005 e smi.

In tutti gli ambiti agricoli previsti dal P.G.T., il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e cioè:

- all'imprenditore agricolo professionale per la realizzazione di opere utili alla 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 a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul fondo sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti di ruralità, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 93 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEIO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U4**

**Destinazioni escluse: MSV, GSV, U2d, U2g, U3c, U3d, U5d, U5e**

Oltre alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti sono ammesse le destinazioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola e agrituristica di cui alla normativa nazionale e regionale.

Gli imprenditori agricoli possono destinare spazi aperti, edifici o parti di edifici esistenti, con o senza l'esecuzione di opere, alle seguenti attività:

- ospitalità notturna e diurna;
- ristoro e consumazione dei pasti,
- attività ricreative o culturali;
- ESV.

Tali attività dovranno essere complementari rispetto alla conduzione dell'azienda agricola.

Negli edifici esistenti, destinati alle attività di cui sopra, potranno essere effettuate, con intervento edilizio diretto, tutte le opere previste nel presente articolo.

Nelle aziende agricole zootecniche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, possono essere ammesse in deroga, previo parere favorevole del responsabile dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. competente, opere di ristrutturazione e/o nuova costruzione con distanze inferiori a quelle previste dai seguenti punti, purchè tali opere:

- siano destinate a riportare l'azienda in norma con le leggi vigenti, in particolar modo per lo smaltimento dei liquami;
- rappresentino una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico sanitari e ambientali del territorio;
- non siano in contrasto con altre norme del presente Piano delle Regole.

In tutte le zone agricole elencate nelle presenti N.T.A., ancorchè non sia esplicitamente vietata l'edificazione è regolata dagli indici e rapporti di copertura previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di Costruire in zona agricola, previsti dall'art. 60 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali, ferme restando le previsioni del medesimo articolo sulla gratuità del permesso di costruire nei casi ivi previsti e fatto salvo l'esercizio della facoltà di denuncia di inizio attività nei casi prevista dall'art. 62 della Legge Regionale 12/2005. Sono fatte salve le previsioni del D.lgs. n. 42/2004 (Codice di Beni Culturali) in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.

La norma di cui al comma precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o di rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno 5 anni. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione a condizione che vengano soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

- siano realizzati i necessari interventi di urbanizzazione primaria (es. fornitura acqua potabile; fognature; illuminazione; accessi; ecc.);
- non vengano incrementati i livelli di impermeabilizzazione del suolo;
- vengano progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori di disturbo quali odore, polvere, rumore generati dal normale e regolare svolgimento della attività agricola;
- vengano garantiti gli interventi di compensazione ecologica, nonché le opere di recupero del paesaggio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 94 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Alla richiesta di agibilità sia data evidenza, anche fotografica, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messa a dimora.  
Le trasformazioni che richiedano opere edilizie, anche con cambi di destinazione d'uso sono assoggettate al pagamento degli oneri urbanistici.

SPECIFICHE TECNICHE, DISTANZE, ALTEZZE

Le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico l'assetto materico degli insediamenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, delle aie e delle alberature esistenti.

Ogni tipologia d'intervento deve salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali costruzioni a corte, il centro aziendale, l'aia e i rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti. Negli interventi edilizi sull'esistente vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture a falde in coppi di laterizio;
- intonaco civile tinteggiato a calce;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, verniciati con tecniche tradizionali;

Ogni intervento dovrà dimostrare di soddisfare ai principi della compatibilità/sostenibilità ambientali, quali:

- contenimento dei consumi energetici;
- progettazione, gestione controllata degli impianti di smaltimento;
- adozione di impianti finalizzati al risparmio della risorsa acqua;
- adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura;
- contenimento a norma di legge di eventuali emissioni (ad esempio odore, polvere, fumo) derivanti dallo svolgimento dell'attività agricola zootecnica.

In merito alla qualità paesaggistica dovranno essere rispettati i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi, alle coperture, con l'impianto tipologico tradizionale e con l'edilizia rurale locale caratterizzata generalmente da un impianto planivolumetrico semplice o a corte;
- privilegiare strutture in muratura, in carpenteria metallica e/o in legno, con manti di copertura in coppi o simili contenendo l'impiego delle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato (eventualmente l'utilizzo dovrà essere limitato alla componente strutturale interna);
- conservare, per quanto possibile, gli alberi esistenti e mettere a dimora specie arboree ad arbustive autoctone in base agli indicatori di equità esposti;
- oltre a favorire un migliore inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde può essere utilizzato per il mascheramento di strutture esistenti non coerenti e a elevato impatto sull'ambiente;
- ogni progetto dovrà dimostrare il rispetto e la compatibilità anche con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo salvaguardando eventualmente piante isolate, filari, siepi, rogge, canali, manufatti esistenti e tracciati / percorsi storici.

In ogni fase il volume delle costruzioni destinate ad abitazioni per gli addetti all'attività agricola non deve essere superiore ad 1/3 del volume degli edifici facenti parte dell'azienda. Gli edifici dovranno osservare nell'edificazione, dalle Strade Provinciali e Comunali, le distanze di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404, al nuovo codice della strada e successive modificazioni; dalle strade vicinali si dovrà osservare la distanza minima di ml. 10,00.

Dai confini di proprietà si dovrà osservare la distanza minima di ml. 5,00.

È consentita un'altezza massima di ml. 9,50 per i fabbricati destinati alla residenza, per le attrezzature in genere l'altezza massima è di ml. 15,00 ad eccezione delle attrezzature speciali: silos, serbatoi, essicatori, per le quali è consentita qualsiasi altezza.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 95 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



LIMITI PER GLI ALLEVAMENTI

Senza particolari norme sono consentiti gli allevamenti allo stato brado e i piccoli allevamenti di tipo familiare aventi come scopo il consumo diretto e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi per specie di piccoli animali da cortile e più di due capi delle restanti tipologie e comunque più di 1 tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ecc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

Sono consentiti esclusivamente gli allevamenti che rientrano nella classificazione "insediamenti civili". Si definiscono insediamenti civili le imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:

- imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- imprese dedite ad allevamento di bovini, suini, equini, ovini, avicoli ed altri riconosciuti dalle specifiche norme, che dispongano in connessione con l'attività di allevamento, di idoneo terreno agricolo (nei terreni compresi nel Parco Oglio Sud, si applicano le norme di cui alla L.R. 37/93 e del P.T.C. del Parco Oglio Sud e successive modificazioni);
- imprese di cui ai precedenti punti 1), 2) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti di tipo intensivo, come definito dal D. Lgs. 59/2005.

Nel computo della superficie aziendale possono essere tenuti in conto tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, anche situati in Comuni contermini.

Le zone agricole per i caseifici sociali (E8) dispongono di parametri edificatori propri in virtù delle loro spiccate caratteristiche produttive.

Considerata la densità di antropizzazione del territorio agrario e riconoscendo all'agricoltura il reale ruolo strategico e primario; considerate rilevanti e prevalenti la morfologia territoriale e il sistema agricolo consolidato, la cartografia del Piano delle Regole esplicita per tutto il territorio comunale, con specifiche simbologie i seguenti limiti e distanze:

- limite minimo del centro edificato dalle costruzioni agricole e linee di espansione delle costruzioni agricole per rispetto ai centri urbani;
- direzione e limite massimo di espansione dall'azienda agricola entro cui devono sorgere le nuove costruzioni destinate agli allevamenti animali ed alle opere infrastrutturali produttive agricole e le nuove costruzioni destinate esclusivamente alle opere infrastrutturali produttive agricole;
- limite di rispetto dalle aziende agricole degli edifici sparsi privi di requisiti agricoli sopraccitati.

Alcune zone agricole possono sovrapporsi, in tal caso le normative corrispondenti si sommano pur non risultando mai in contrasto nei contenuti edificatori in quanto al verificarsi di tali casi, per l'edificazione vige la norma più restrittiva.

Le indicazioni grafiche del Piano delle Regole sono prevalenti rispetto ad ogni altra indicazione anche di ulteriori regolamenti e normative.

Le nuove costruzioni agricole di norma sorgono entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.

Gli allevamenti zootecnici sono sottoposti alle procedure di V.I.A. nel rispetto del D. Lgs 152/2006 e succ. modifiche e integrazioni, ed alla L.R. n. 5 del 02/02/2010 e s.m.i., oltrechè all'autorizzazione integrata ai sensi del D. Lgs. 372/99 e s.m.i.

Per gli allevamenti bovini gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione sono subordinati al rispetto delle norme grafiche sulle distanze dai centri abitati rappresentati negli elaborati grafici ed alla dimostrazione della esistenza o previsione di idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

In apposite tabelle allegate alle presenti norme sono riportate le distanze indicate per i vari tipi di allevamento, per nuove attività rurali dai fabbricati, edifici, opere e zone presenti in zona agricola, per i depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possano emanare odori molesti.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 96 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

VERIFICA DISTANZE DI NUOVE COSTRUZIONI ZOOTECNICHE

TIPI DI ALLEVAMENTO	DISTANZE MINIME dal tessuto consolidato e dagli ambiti di espansione e da particolari Zone di interesse pubblico espresse in m
SUINI Fino a 1.000 capi Oltre i 1.000 capi	600 1.000
BOVINI DA CARNE (VITELLI A CARNE BIANCA) Fino a 200 capi Da a 200 a 1.000 capi Oltre i 1.000 capi	200 600 1.000
BOVINI DI ALTRO TIPO, EQUINI ED OVINI Fino a 500 capi Oltre i 500 capi	200 400
AVICUNICOLI DIVERSI ED ASSIMILABILI Fino a 5.000 capi Oltre i 5.000 capi	400 600
ANIMALI DA PELLICCIA Fino a 1.000 capi Oltre i 1.000 capi	400 600
CANI Fino a 500 capi Oltre i 500 capi	200 600
MOSCA CARNARIA	1.000

L'unità edilizia rurale di riferimento è il complesso aziendale originario (corte o loghino storico) e non i singoli fabbricati, abitazioni o edifici che compongono il complesso aziendale anche se nel tempo suddivisi in proprietà e funzioni plurime.

Le nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola (si intendono insediamenti se dotate al massimo di 40 abitanti) devono avere una distanza di almeno ml. 50 da tutte le tipologie di allevamento sopra descritte (vedasi tabella seguente).

Le nuove abitazioni rurali di altre aziende agricole devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 50 da stalle e ricoveri per animali (vedasi tabella seguente).

Le nuove abitazioni rurali facenti parte dell'azienda stessa, devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 25 da stalle e ricoveri per animali ed alle distanze previste nei successivi punti per stoccaggio di deiezioni ed altri impianti aziendali (vedasi tabella seguente).

I depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possono emanare odori molesti, se non opportunamente isolati ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, devono essere ubicati a non meno di 100 m. dalle case isolate e 25 m. dall'abitazione del conduttore del fondo e dalle altre abitazioni in zona rurale. Tutti i depositi, devono essere predisposti in modo tale da non permettere la fuoriuscita della sostanza depositata o di acque reflue, prevedendo ove necessario, adeguati sistemi fognanti di raccolta e convogliamento delle stesse nella vasca di stoccaggio dei liquami o del colaticcio. La vasca sarà dotata di idonea piantumazione per una riduzione dell'impatto paesistico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 97 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AST&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

TABELLA DI VERIFICA DELLE DISTANZE DI NUOVE COSTRUZIONI ZOOTECNICHE - (Tab. A)

DISTANZA DA	DISTANZA DI	STRUTTURA IN PROGETTO														NOTE				
		NUOVO EDIFICIO DI ALLEVAMENTO PER RICOVERO ANIMALI												NUOVE VASCHE LIQUAMI O IMPIANTI A BIOGAS NON CHIUSI	NUOVE PLATEE LETAME		NUOVI SILOS A TRINCEA	FABBRICATI RESIDENZIALI	FABBRICATI DESTINATI AD ATTREZZATURE	
		SUINI		BOVINI PER VITELLI A CARNE BIANCA			BOVINI DI ALTRO TIPO, EQUINI ED OVINI		AVICUNICOLI DIVERSI E ASSIMILABILI		ANIMALI DA PELLICCIA		CANI							
		Fino a 1.000 capi equivalenti	Oltre i 1.000 capi equivalenti	Fino a 200 capi	da 200 a 1.000 capi	Oltre i 1.000 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 5.000 capi	Oltre i 5.000 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 500 capi							Oltre i 500 capi
ml		ml			ml		ml		ml		ml		ml	ml	ml	ml	ml			

1	Centro urbanizzato - Tessuto consolidato e di espansione nonché particolari zone di interesse pubblico	600	1.000	200	600	1.000	200	400	400	600	400	600	200	600	ANALOGAMENTE ALL'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO		5	5	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità	
2	Abitazione del conduttore	25		25			25		25		25		25		25	25	25	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
3	Abitazioni rurali e non dello stesso complesso aziendale originario (Corte o Loghino storico)	25		25			25		25		25		25		25	25	25	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità
4	Abitazioni rurali di altri complessi aziendali posti in zona agricola	50		50			50		50		50	100	50	100	50	50	25	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità
5	Case isolate e sparse o corti non più agricole	100		50			50		100		50	100	50	100	100	100	50	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
6	Pozzi	30		30			30		30		30		30		30	30	30	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità
7	Fossi e canali	10		10			10		10		10		10		15	15	10	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità
8	Strade vicinali	10		10			10		10		10		10		15	15	10	10	10	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T. - Valida reciprocità
9	Strade comunali	20		20			20		20		20		20		20	20	20	20	20	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T.
10	Strade provinciali	30		30			30		30		30		30		30	30	30	30	30	Sovraordinati limiti rappresentati nelle Tavole del P.G.T.
11	Confini di proprietà	10		10			10		10		10		10		10	10	10	5	5	
12	Confini di zona	-		-			-		-		-		-		-	-	-	-	-	
13	Edifici per attrezzature	10		10			10		10		10		10		10	10	5	10	10	
14	Edifici per allevamento	10		10			10		10		10		10		5	5	5	VAR.	10	

NOTE PARTICOLARI

La distanza dai limiti esterni di espansione dei centri abitati è riportata in apposita tabella

Per nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola, si devono intendere i nuclei minori e/o i centri abitati identificati nelle tavole del P.G.T. come appartenenti a zone diverse da zone agricole, oppure insediamenti abitativi non agricoli aventi densità superiore a 40 abitanti anche situati in zona agricola

PRECISAZIONI E DEROGHE

Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti e di età successive rispetto all'intorno edificato possono continuare la loro attività solo a condizione che vengano ristrutturati con:

- soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi;
- una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico-sanitari comprovata da adeguata documentazione tecnica certificata da assoggettare a valutazione dell'ARPA;
- eliminazione di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante;

Le suddette ristrutturazioni devono essere completate entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale in accordo con quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i., relativo Regolamento di Attuazione e successive variazioni. In caso di mancato adeguamento entro i termini previsti, l'azienda dovrà cessare l'attività di allevamento entro la scadenza stabilita con ordinanza comunale.

Tali allevamenti, se ubicati in zona residenziale, non possono essere ampliati.

Negli altri casi può essere previsto un ampliamento "una tantum" del peso animale insediato non superiore al 35% per bovini da latte ed al 20% delle restanti tipologie qualora si verifichino le condizioni previste ai punti a), b), c) e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente da un punto di vista tecnico-economico ed igienico-sanitario.

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati della azienda senza aumento degli animali allevati ed aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, sono ammessi purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, previo parere dell'ARPA e della Commissione Paesaggio.

Nel caso vengano attivate le miglurie di cui ai precedenti punti a), b), c), gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di cui alle alleghe schede e che cessano l'attività, potranno essere riaperti.

Gli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori ai limiti di cui alle alleghe schede, che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono, potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei precedenti punti a), b), c).

Le riconversioni da un tipo di animali ad un altro di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a), b), c). Nel caso degli indici fondiari, le stesse superfici aziendali possono essere vincolate, sia per la residenza che per le attrezzature.

SVILUPPO SOSTENIBILE PROGRAMMATO DEL COMPARTO ZOOTECNICO

Le nuove attività zootecniche di cui ai punti successivi dovranno rispettare le distanze minime previste per gli allevamenti zootecnici e tutte le norme vigenti in materia di allevamento e protezione ambientale, comprese, se annoverati negli elenchi, le recenti norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale. La documentazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale, se dovute, dovranno essere alleghe alla documentazione di progetto.

Ogni nuova attività di allevamento è soggetta alle norme di Dichiarazione di Inizio Attività secondo i disposti della normativa regionale.

Gli elaborati di progetto devono specificamente annoverare una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico agrario abilitato che dettagli il ciclo produttivo e i rapporti con i sistemi ambientali, nonché le scelte effettuate per le nuove strutture.

I nuovi edifici da adibire all'allevamento zootecnico di suini, ancorché derivanti dall'ampliamento di edifici già esistenti, sono soggetti esclusivamente a Permesso di Costruire ma sono assoggettati al parere obbligatorio della Commissione Paesaggio e del Servizio Agronomico Comunale.

DEFINIZIONI

**U.S.E.:** Unità suino equivalente (n.) – 1 unità corrisponde a 100 Kg P.V.

**U.Slp:** Unità di Superficie lorda di pavimento di porciaia/suino equivalente = 1.3 mq di Slp per 1 U.S.E. (La Superficie lorda di pavimento definisce i soli spazi zootecnici escludendo le superfici accessorie non destinate agli animali).

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 99 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**P.V.:** Peso vivo animale, misurato in Kg, definito ai sensi della L.R. 37/93.

**M.P.E.:** Modulo produttivo efficiente per suini è il modulo ottimale da adottare per gli ampliamenti pari a circa 1.000 suini equivalenti e perciò a 1.300 mq di SIp esclusivamente zootecnica.

#### ALLEVAMENTI BOVINI

L'allevamento bovino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e senza limitazione alle espansioni se non nel rispetto delle distanze riportate nella relativa allegata tabella. È sempre ammessa la riconversione da altri tipi di allevamenti ad allevamento bovino.

#### ALLEVAMENTI SUINI

L'allevamento suino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni.

Gli ampliamenti potranno essere richiesti a condizione che l'azienda agricola di uno stesso conduttore:

- sia totalmente conforme a tutte le norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore (come specificato nella allegata tabella);
- sia rispettosa delle distanze sotto riportate nella relativa allegata tabella;
- risponda a specifici requisiti di compensazione e mitigazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione del M.P.E. acconsentibile.

Tali requisiti di compensazione saranno definiti biannualmente con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

#### Nuovi allevamenti

1. Per nuovi allevamenti suinicoli si intendono:
  - a. nuove porcilaie presso nuovi insediamenti zootecnici
  - b. conversione totale o parziale in allevamento suino di strutture zootecniche pre-esistenti (ad es. da bovino a suino, etc.).
2. Sul territorio comunale è consentito costruire o aprire nuovi allevamenti di suini, così come definiti al punto precedente 1a, in aggiunta a quelli già in attività al momento dell'approvazione delle presenti norme, mentre è consentito costruire o aprire nuovi allevamenti di suini così come definiti al punto precedente 1b.
3. Fatti salvi gli ampliamenti di allevamenti già attivi di cui al punto successivo, la costruzione o l'apertura di nuovi allevamenti suinicoli, così come definiti precedentemente, potrà avvenire in conformità al punto 1b, oppure in seguito alla chiusura e dismissione completa di un allevamento suinicolo già presente e che non potrà in futuro essere rimesso in attività per la suinicoltura. La dismissione sarà da documentare formalmente a carico del richiedente. L'allevamento dismesso, se in regola con gli altri parametri urbanistici, può essere convertito esclusivamente per l'allevamento di bestiame di specie bovina.
4. La dimensione massima dell'insieme dei nuovi allevamenti suinicoli derivanti dalla conversione di altri allevamenti è la somma di 10.000 U.S.E. disponibili (capi suini equivalenti corrispondenti a 1.000 t di P.V. suino o a 13.000 mq di SIp) con il numero di U.S.E. (capi suini equivalenti) ricavati da  $\Sigma P.V. \text{ animali (bovini) da convertire} / 100\text{Kg} = n.i \text{ U.S.E.}$  Esaurita tale quota non è possibile autorizzare nuovi allevamenti suinicoli. La conversione deve raggiungere la quota minima di 1000 U.S.E. al fine di realizzare una M.P.E. modulo produttivo efficiente.
5. Le tecnologie utilizzate nel nuovo allevamento dovranno essere conformi alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD o BAT) per l'allevamento suino così come definite dal d. lgs. 18/2/2005 n. 59 e dalle norme sull'IPPC.
6. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permetteranno una corrispondente realizzazione della M.P.E. assegnata. Tali requisiti di compensazione saranno definiti ogni due anni con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 100 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Ampliamenti di allevamenti esistenti

1. Al fine dei calcoli degli U.S.E. e quindi del Peso Vivo si devono utilizzare convenzionalmente le categorie di peso in conformità alla L.R. 37/93, ovvero:

**SUINI**

Scrofa gestante .....	170 kg
Scrofa con suinetti (sala parto) .....	200 kg
Scrofetta da rimonta .....	70 kg
Lattonzoli (da 7 a 25 kg) .....	15 kg
Magroncello (da 25 a 50 kg) .....	35 kg
Magroni (da 50 a 90 kg) .....	70 kg
Suino da ingrasso (da 50 a 160 kg) .....	100 kg

**BOVINI DA LATTE**

Vitello in svezzamento (0-6 mesi) .....	100 kg
Manzetta (6-10 mesi) .....	220 kg
Manza (10-15 mesi) .....	380 kg
Vacca in asciutta .....	500 kg
Vacca in lattazione .....	500 kg

**BOVINI DA CARNE**

Vitello in svezzamento (0-6 mesi) .....	100 kg
Vitello a carne bianca (0-6 mesi) .....	130 kg
Manzette e manze da rimonta (da 150 a 450 kg) .....	300 kg
Vitellone da ingrasso (da 6 a 15 mesi) .....	350 kg
Vacca da carne (più di 15 mesi) .....	600 kg

2. Ai soli fini della verifica urbanistica, le nuove porcilaie di ampliamento saranno dimensionate per una superficie di 1,3 mq ogni U.S.E. (cioè ogni 100 kg di Peso Vivo alloggiato). Tale superficie si intende come SIp, cioè superficie disponibile per gli animali in allevamento comprensiva delle murature ma ne sono esclusi i locali tecnici o accessori che comunque non potranno essere convertiti in futuro spazi di allevamento.

3. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permetteranno una corrispondente realizzazione della M.P.E. assegnata. Tali requisiti di compensazione saranno definiti ogni due anni con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

**ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AVICOLI E CUNICOLI**

L'allevamento zootecnico avicolo e cunicolo, compatibile attualmente con il territorio, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni che sarà verificato con la presentazione della dichiarazione integrata ambientale e con la presentazione al Comune di uno specifico rapporto ambientale (se inferiore ai limiti di legge) o con la V.I.A., se tenuti, ai sensi della normativa regionale, nazionale e comunitaria, al fine di certificare la compatibilità ambientale dell'intervento con il territorio comunale. Le espansioni potranno essere richieste a condizione che l'azienda agricola:

- sia totalmente conforme a tutte le norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore (si confronti la allegata tabella);
- risponda a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione del M.P.E. assegnato.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 101 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Tali requisiti di compensazione saranno definiti ogni due anni con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Nuovi allevamenti e ampliamenti di allevamenti esistenti

1. Per nuovi allevamenti avicoli e cunicoli si intendono:
  - a. nuovi edifici per la stabulazione di tali specie;
  - b. strutture zootecniche già esistenti convertite per l'ospitalità di specie avicole o cunicole (ad es. da bovino ad avicolo);
  - c. ampliamenti di allevamenti esistenti e conformi a tutte le norme vigenti.
2. È ammessa esclusivamente la costruzione di nuovi impianti o ampliamenti di impianti esistenti per l'allevamento avicunicoli che producano pollina solida e che utilizzino impianti per la ventilazione della pollina.
3. Al fine di ridurre l'impatto ambientale, prima dell'utilizzo agronomico la pollina prodotta dovrà essere sottoposta a trattamenti di compostaggio o semicompostaggio. A tale scopo i nuovi allevamenti dovranno disporre di adeguate superfici impermeabilizzate e di relativi pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche, nonché di attrezzature idonee alla movimentazione dei cumuli.
4. Inoltre, i nuovi edifici dovranno essere dotati di pozzetti di raccolta delle acque di lavaggio di fine ciclo dimensionati per 0,4 l x capo-1 x ciclo-1.
5. I nuovi allevamenti avicunicoli dovranno dimostrare di disporre in conduzione diretta, ovvero in proprietà o in affitto, almeno il 90 % della SAU dei terreni disponibili per l'utilizzo dei reflui.
6. Gli elaborati di progetto dovranno essere particolarmente dettagliati circa:
  - a. la scelta localizzativa sui terreni disponibili dell'insediamento in relazione ai venti dominanti rispetto ai centri abitati vicini e dimostrare la convenienza della scelta proposta rispetto alle alternative possibili;
  - b. la gestione delle deiezioni.

*DISCIPLINA GENERALE DEGLI ALLEVAMENTI E UTILIZZO AGRONOMICICO DEI REFLUI ZOOTECNICI*

Le modalità insediative degli allevamenti zootecnici ed annessi, comprese le stalle di sosta, e le modalità di stoccaggio ed utilizzazione a scopo agronomico dei reflui provenienti dagli allevamenti stessi, sono regolate dalla L.R. 31 del 5/12/2008 e smi, D.G.R. 8/8739 del 22/12/2008 e smi, e D.D.G. 8/20109 del 29/12/2005 e s.m.i. e successive modificazioni e integrazioni e dal Piano delle Regole. In caso di contrasto tra norme urbanistico-edilizie e le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene prevalgono gli elaborati grafici del Piano delle Regole e le presenti Norme.

*SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARBOREO*

In tutte le zone agricole sono soggetti a comunicazione gli interventi di abbattimento, nonché di manutenzione straordinaria di elementi arborei costituiti in filari aventi sviluppo lineare continuo minimo di ml. 100 e per singoli individui con diametri minimo di 50 cm. delle seguenti specie: farnia (quercus robur); noce (juglans regia); salice (salix); gelso, olmo, acero e pioppo (ad eccezione degli impianti specializzati) o per gli elementi rappresentati nelle carte del paesaggio del Piano di Governo del Territorio in quanto elementi fondanti della struttura del paesaggio.

L'abbattimento comporta l'obbligo della ripiantumazione nella ragione di due nuove essenze arboree per una abbattuta con impianto avente una circonferenza ≥ 42 cm.

Nelle zone agricole è altresì vietata la piantumazione di specie arboree e arbustive non autoctone.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 102 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

*DISPOSITIVO CONCLUSIVO*

Il Comune istituisce un Servizio Agronomico Comunale che, in collaborazione con l'ARPA provinciale, effettuerà:

- il controllo e la verifica nel tempo di Manuali di cui alle specifiche soprariportate oltrechè dei requisiti di compensazione e mitigazione ambientale prescritti dal Comune con apposito atto;
- coadiuva il Comune nella gestione delle pratiche di autorizzazione all'uso agronomico dei reflui zootecnici;
- redige annualmente un Report sullo stato dell'ambiente comunale;
- mantiene aggiornati i principali indicatori ambientali a livello comunale (monitoraggio);
- mantiene i rapporti con gli enti coinvolti (ASL, ARPA, Provincia, Regione Lombardia);
- incontra i rappresentanti del settore agricolo e cerca di favorire la compatibile distribuzione dei reflui su terreni non gravati da reflui zootecnici;
- verifica e negozia le proposte progettuali con gli allevatori in merito alla ricerca di soluzioni e tecniche sostenibili, compatibili ed innovative;
- collabora con la Commissione Paesaggio per la verifica delle pratiche sopra citate riguardanti costruzioni agricole.

Il Servizio Agronomico Comunale viene compensato con uno specifico diritto di segreteria comunale.

**Art. 77. Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2a)**

Appartengono alle "E2a - Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati":

- le aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano ed il sistema agricolo. Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità, nel tempo, di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del bordo perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente. Le planimetrie del Piano di Governo del Territorio individuano le fasce e la loro ampiezza determinata in modo da valorizzare i segni e la morfologia del territorio. Esse sono individuate con specifico graficismo. Sono aree che hanno perso da tempo la loro valenza agricola strategica ed hanno una rilevanza di interesse locale.
- le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo".

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, ma la stessa potrà essere conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle Zone "E1".

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola zootecnica, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

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

Nelle aree E2b in particolar modo e non in queste aree E2a non possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate. L'ambito è destinato esclusivamente alla coltivazione dei fondi.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 103 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



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

- dalla manutenzione, alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione;
- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
- non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici;
- è ammesso in ampliamento dell'edificato esistente con un possibile incremento una tantum di  $S_{lp} \leq$  del 20% della  $S_{lp}$  esistente con esclusione dell'attività zootecnica e subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale e/o ricettiva.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Tutti gli interventi ricadenti in tali zone sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

**Art. 78. Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale (E2b)**

Appartengono alle aree agricole di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale :

- le aree agricole confinanti con le zone E2a, poste sulla fascia esterna del margine dei centri abitati finalizzate a definire stabilmente il bordo di separazione tra l'area urbana e agricola e pertanto a realizzare un presidio dei fenomeni di antropizzazione mediante l'incentivazione della fascia naturalizzata a protezione definitiva del tessuto agricolo
- le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/1/2004

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni rurali per la zootecnia, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle Zone "E1".

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti per creare una zona filtro definitiva e naturale tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.

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

Sono consentiti ed incentivati interventi di forestazione periurbana oltrechè di mitigazione e compensazione ecologica.

In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e di compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate mediante semplice rinaturalizzazione.

Sono consentiti ed incentivati:

- l'impianto di boschi;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 104 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilari (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa.

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

- dalla manutenzione alla ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti interventi di manutenzione e miglioramento mediante l'utilizzo delle Migliori Tecnologie Disponibili;
- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
- non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici.

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà

In caso di dismissione volontaria dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli immobili alla sola destinazione residenziale con opere di ristrutturazione o anche con sostituzione di eventuali edifici non coerenti con l'intorno di pari volumetria. Per realizzare tali interventi è necessario realizzare gli "Interventi di recupero del paesaggio" e gli interventi di compensazione ecologica.

Tutti gli interventi rientranti in questa zona sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 79. Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3)

Appartengono alla zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti ed opportunamente rappresentati nelle tavole dei vincoli.

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti sono soggetti a salvaguardia, tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto rappresentate nella cartografia del Piano delle Regole.

Lungo tutti i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo è istituita una fascia di rispetto di m 10, misurati dal ciglio di sponda. Tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua.

In tali ambiti sono ammessi prioritariamente gli interventi di compensazione ecologica e gli interventi di Recupero del Paesaggio.

L'ambito è destinato esclusivamente alla coltivazione dei fondi al fine di incentivare esclusivamente interventi di rinaturalizzazione in prossimità dei corsi d'acqua.

Sono consentiti ed incentivati in accordo con il Consorzio di Bonifica, garantendo comunque gli spazi necessari alla manutenzione del corso d'acqua, le seguenti tipologie di intervento:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 105 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti della Zona E1.

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Destinazioni d'uso prevalenti: U4**

**Destinazioni d'uso escluse: tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Per queste aree è prevista una salvaguardia tesa alla conservazione degli aspetti geomorfologici oltre ad un indirizzo verso una loro valorizzazione sotto il profilo paesaggistico e visuale.

In queste zone è vietata, salvo specifica autorizzazione, l'attività di sbancamento, livellamento e spianamento dei terreni finalizzate a:

- modificare la pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
- spianare le scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruggere la vegetazione arborea esistente sugli orli, sulle scarpate, ed al piede del terrazzo e delle fasce laterali dei canali di bonifica.

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché interventi di recupero ambientale e di ordinaria gestione agraria. È prescritto il mantenimento delle alberature esistenti isolate o in filare. Le piante allignanti lungo i corsi d'acqua possono essere estirpate solo nel caso che le stesse arrechino effettivo danno alla rete idrica ed ostacolino il libero deflusso delle acque.

In tal caso vanno sostituite nella ragione di due nuove essenze arboree per una estirpata con impianto avente una circonferenza  $\geq 42$  cm in posizione idonea.

Nell'ambito di queste aree l'Amministrazione Comunale ha facoltà di proporre, elaborare ed attuare piani paesaggistici anche parziali allo scopo di creare, nel rispetto delle attività agricole esistenti, reti ecologiche (fondate anche su corridoi particolari arboreo-arbustivi) che, oltre alla specifica valenza migliorativa del paesaggio agrario, siano efficaci nel conferire una migliore vivibilità di queste porzioni del territorio.

Le fasce di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904) vengono inserite in classe 3 paesisticamente con la relativa prescrizione "su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla L. 36/94 e relativo Regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 m dalle sponde o dal piede esterno degli argini, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003".

In ogni caso, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate:

- entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro elementi accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna, fatte salve le opere idrauliche di stretta pertinenza dei consorzi e/ o degli Enti gestori;
  - gli scavi;
- entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
  - i movimenti di terreno.

In questa fascia, di contro, sono incentivati tutti gli interventi di rinaturalizzazione e forestazione dei corsi d'acqua secondo modalità e tipologie da concertare con i Consorzi di Bonifica e/o i Gestori degli stessi se diversi.

Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali e rete metallica o, preferibilmente da siepi o fasce arbustive.

Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione degli enti competenti ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale o degli enti competenti, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 106 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica con il divieto di interventi di deviazione, di tombamento, di copertura e/o restringimento delle sezioni idrauliche libere, fatto salvo acconsentire i sopradetti interventi per motivazioni idrauliche o igienico-sanitarie.

Tutti gli interventi dovranno essere improntati al mantenimento della massima diversità biologica, in analogia a quanto previsto dalle N.T.A. del Parco Oglio Sud.

**Art. 80. Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali (E4)**

Appartengono alla zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali le aree utilizzate a scopi agricoli appositamente individuate negli elaborati che per le loro caratteristiche fisiche ed ambientali sono ritenute valide per mantenere e preservare i valori della naturalità ambientale.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di eventuali nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e mediante una dimostrazione progettuale di valutazione ambientale di compatibilità da assoggettare alla Commissione del Paesaggio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le modifiche interne, la realizzazione dei volumi tecnici, nonché gli ampliamenti nella misura massima del 20% della Slp esistente (una-tantum), non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti della Zona E1.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Uf = L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Titolo III "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Art. 59).
- Hmax = m 7,00 per gli edifici residenziali  
 m 10,00 per le infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La costruzione di nuove abitazioni, attrezzature ed impianti agricoli dovrà ricercare e dimostrare una adeguata mitigazione visiva e una buona contestualizzazione agricola.
- Ogni progetto dovrà inoltre dimostrare il rispetto o la compatibilità con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo, salvaguardando eventuali piante o alberature, siepi, filari, rogge, canali irrigui, manufatti esistenti e tracciati stradali o percorsi storici.
- Non sono consentiti allevamenti intensivi.
- Per le aree di competenza, in questa zona valgono le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4/a, U4/b, U4/c con le limitazioni di cui sopra**

**Destinazioni d'uso escluse: MSV, GSV, tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 107 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

L'area è finalizzata al potenziamento delle funzioni della salvaguardia ed è prevalentemente destinata ad usi agricoli ed alla conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del suolo in funzione degli ecosistemi specifici.

In queste aree il PGT promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal uopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.); ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili.
- la valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta e ristoro;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli Enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94 e s.m.i., che prevedono la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;
- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta e ristoro in presenza di con visuali di rilevante interesse.

Tutti gli interventi ricadenti in tali zone sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio. Le piante singole o in filare possono essere estirpate solo nel caso che le stesse arrechino effettivo danno al sistema agricolo o abbiano completato il loro ciclo. In tal caso possono essere sostituite nella ragione di due nuove essenze uguali o analoghe per una estirpata con impianto avente una circonferenza  $\geq 42$  cm in posizione idonea.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle zone a rischio idraulico sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

In tale ambito l'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. 8/8658 del 2007 a cui si rimanda.

Sono consentiti ed incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di mitigazione ecologica;
- l'impianto di boschi;
- interventi di attuazione della Rete Ecologica di cui alla D.G.R. VIII/8515 del 26.11.2008 e s.m.i.;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 108 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 81. Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Po e il Fiume Oglio (E5)**

Appartengono alla zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il fiume Po e il Fiume Oglio le aree prossime al corso attuale del Fiume Po, il Fiume Oglio e del Fiume Mincio destinate ad usi agricoli estensivi e al raggiungimento di obiettivi generali di sicurezza rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, di conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi specifici. In tali zone gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono vincolati dalla normativa sovraordinata dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (Piano di Assetto Idrogeologico). A tale scopo risultano individuate le fasce "A" e "B" che soggiacciono ai rispettivi vincoli.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

Zona di salvaguardia ambientale istituita con i seguenti obiettivi:

- salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio naturale e paesistico esistente;
- mantenere l'attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare definendo i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio della stessa;
- definire le aree in cui la destinazione agricola o boschiva o di zone umide debba essere mantenuta o recuperata.

In questa zona è vietato:

- qualsiasi nuova costruzione e qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento o per il nuovo impianto delle colture agricole;
- qualsiasi intervento di modifica del regime delle acque se non operato da Enti istituzionalmente competenti;
- la modifica dell'attuale disegno podereale definito dalla viabilità minore e dal reticolo irriguo e drenante;
- l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo;
- il deposito di qualsiasi tipo di materiale non agricolo;
- le attività antropiche che modificano l'ambiente della zona umida e che producono alterazioni all'equilibrio naturale; le attività antropiche compatibili potranno essere eseguite attraverso interventi convenzionati.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le modifiche interne, la realizzazione di volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.; per questi interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività;
- le edificazioni connesse alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici e/o di uso pubblico da regolare con specifica convenzione.

Questa zona è specificamente sottoposta alla legislazione istitutiva del Parco Oglio Sud ed alla normativa del relativo P.T.C.

**DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4/a, U4/b, U4/c, con le limitazioni indicate in questo articolo.**

**Destinazioni d'uso escluse: tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

In queste aree sono previsti interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 109 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal proposito dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica.

La realizzazione di percorsi e spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio. Le piante singole o in filare possono essere estirpate solo nel caso che le stesse arrechino effettivo danno al sistema agricolo o abbiano completato il loro ciclo. In tal caso possono essere sostituite nella ragione di due nuove essenze uguali o analoghe per una estirpata con impianto avente una circonferenza  $\geq 42$  cm in posizione idonea.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle fasce A e B sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

#### Art. 82. Zona agricola vincolata a "Paleoargine del Fiume Oglio" (E6)

Appartengono alla zona agricola vincolata a "Paleoargine del Fiume Oglio" le aree individuate dal P.T.R./P.T.C.P. quale primo e secondo livello della rete ecologica regionale. Tale zona è ricompresa nel territorio dei Comuni di Bozzolo e San Martino dall'Argine e interessa marginalmente e indirettamente il Comune di Marcaria interconnettendosi con la rete ecologica del "Paleoalveo del Mincio" collegando quindi i corridoi primari del Mincio, del Po e dell'Oglio.

Il presente articolo viene mantenuto nel corpo normativo dei Comuni di Bozzolo e San Martino dall'Argine e correlato con quello dei Comuni coordinati di Bagnolo San Vito, Curtatone, Marcaria e Virgilio in quanto la Zona agricola vincolata a "Paleoargine del Fiume Oglio" mette in relazione e connette l'assetto morfologico e naturalistico dei Comuni di Bozzolo e San Martino dall'Argine costituendo l'ossatura originaria del sistema ambientale. Esso, peraltro, è riconnesso attraverso il Comune di Marcaria (Comune frontaliero sull'Oglio), al corridoio Oglio – Po – Mincio chiuso sul "Paleoalveo del Mincio". Il "Paleoargine del Fiume Oglio" costituisce strategicamente la chiusura a Nord del sistema ambientale dei due Comuni sopra citati come rappresentato nell'elaborato "DP.F.4.2 - Carta di sintesi delle strategie di piano - Sistema insediativo e paesaggistico" del Documento di Piano.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

#### PALEOARGINE DEL FIUME OGLIO

Fascia incisa dell'antico "Paleoargine del Fiume Oglio": area caratterizzata da alcuni ambiti paesaggistici di pregio naturalistico e da una specifica caratterizzazione geomorfologia. Tale area, di competenza comunale, risulta idrogeologicamente sensibile ed è quindi normata nell'elaborato "DP.E.14 - Norme geologiche di attuazione". Essa è assoggettata a protezione idrogeologica in quanto area sottoposta a limitazioni per la modesta capacità portante di alcune porzioni o zone dei terreni. La componente strutturale di 1° livello del "Paleoargine del Fiume Oglio" è prevalentemente costituita dalle aree residue strettamente relazionate all'antico percorso del Fiume Oglio e dal suo terrazzo morfologico che ha caratterizzato lo sviluppo lungo il suo crinale di Bozzolo e San Martino dall'Argine oltrechè del percorso dell'antica strada romana denominata "Padana Inferiore". Tale terrazzo delimita a Sud una fascia di elevata valenza naturalistica con una specifica sensibilità ambientale, anche se totalmente destinata ad una agricoltura intensiva. Zone semiumide con acquiferi naturali superficiali, aree caratterizzate dalla presenza di particolari essenze vegetali.

Zona di salvaguardia ambientale istituita con i seguenti obiettivi:

- salvaguardare l'area contigua al perimetro del Parco Oglio Sud in corrispondenza del limite naturale del terrazzo morfologico costituente il "Paleoargine del Fiume Oglio";
- mantenere l'attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare definendo i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio della stessa;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 110 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- definire le aree in cui la destinazione agricola debba essere valorizzata e recuperata.

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti della Zona E1.

In questa zona è vietato:

- qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento o per il nuovo impianto delle colture agricole;
- qualsiasi intervento di modifica del regime delle acque se non operato da Enti istituzionalmente competenti;
- la modifica dell'attuale disegno poderale definito dalla viabilità minore e dal reticolo irriguo e drenante;
- l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici;
- l'allevamento di bestiame avicolo, di animali da pelliccia e di mosca carnaria;

Le bonifiche e i livellamenti con commercializzazione od asportazione all'esterno del fondo devono essere autorizzate dai competenti organi. Le bonifiche e i livellamenti agricoli consistenti nel semplice trasferimento di materiale all'interno del fondo o di fondi contigui, anche di proprietà diverse, sono consentiti previa autorizzazione comunale, con idonea relazione tecnico-agronomica da cui risulti che l'intervento migliori la coltivazione sia del fondo dal quale viene asportato come di quello ove il materiale viene trasferito.

La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari, carrai e pedonali.

Nelle aree costituenti la scarpata naturale e nelle relative fasce di rispetto, determinate nella misura di 5,00 mt di ampiezza dal ciglio e dal piede, è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento, neppure per fini agricoli; in tali aree è vietato l'esercizio dell'arboricoltura a rapido accrescimento, è ammesso l'intervento di difesa contro smottamenti realizzati mediante tecniche di bio-ingegneria forestale (anche con l'apporto di terreno).

**DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4/a, U4/b, U4/c con le limitazioni di cui sopra**

**Destinazioni d'uso escluse: tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Le aree sono caratterizzate da alcuni ambiti paesaggistici di pregio naturalistico e da una specifica caratterizzazione geomorfologia.

Le medesime aree possono essere assoggettate a protezione idrogeologica in quanto aree sottoposte a limitazioni per la modesta capacità portante dei terreni e per la sensibilità idrogeologica.

Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di specifici elementi di biodiversità o elementi naturali fortemente antropici.

Tali zone sono destinate prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale esistente. In tali zone l'Amministrazione Comunale può promuovere lo studio di piani specificatamente rivolti alla riconoscibilità delle zone e al rilievo e alla tutela degli aspetti naturalistici anche prevedendo azioni di recupero di parti attualmente compromesse.

La zona è caratterizzata dai seguenti indirizzi e criteri:

- per gli allevamenti si auspica la miglior gestione dei liquami ed il miglioramento della compatibilità ambientale della conduzione zootecnica;
- per la creazione del corridoio di rete ecologica, si provvederà a rinaturalizzare quel tratto di territorio occupato dal "Paleoargine del Fiume Oglio", inserendo elementi di maggiore naturalità e favorendo l'impianto di specie autoctone di differenti varietà e di diverse grandezze.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 111 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Si provvederà inoltre a tutelare i segni morfologici del territorio, quali le scarpate morfologiche, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;

- sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.); ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili.
- per i canali irrigui si auspica la rinaturalizzazione dei tratti artificializzati tramite le tecniche dell'ingegneria naturalistica, lo sfruttamento razionale delle risorse idriche attraverso le capacità di autodepurazione naturale;
- la valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta;
- nei confronti dei beni architettonici si prevede la tutela e la valorizzazione dei beni stessi e del contesto ambientale in cui sono situati;
- per quel che riguarda le interferenze delle infrastrutture con il territorio e la rete ecologica, in conformità alle prescrizioni del P.T.C.P., si provvederà a studiare delle soluzioni alternative al fine di favorire in ogni caso gli spostamenti degli animali, ed a favorire il mantenimento della diversità degli ecosistemi presenti;
- nel caso di nuove infrastrutture, come ad esempio il sistema autostradale Tirreno – Brennero / Mantova – Cremona, si valuteranno diversi tracciati secondo la metodologia della V.I.A., adottando quelli più compatibili con le esigenze della rete ecologica e si prescrive di realizzare opportune opere di mitigazione ai sensi della D.G.R. 8837 del 30.12.2008 e del D.D.G. 4517 del 07.05.2007;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94, che prevede la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;
- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali ed equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone dovranno mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle zone a rischio idraulico sono assoggettati alla specifica normativa di riferimento e sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

Gli interventi in tale area sono sottoposti al parere preventivo della Commissione Paesaggio, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero e al nulla osta delle autorità competenti.

In particolare si attivano le seguenti azioni:

- in accordo con il Consorzio di Bonifica si ricercherà la disponibilità di aree demaniali o consorziali o private in cui incentivare la localizzazione degli interventi di compensazione ecologica prevista dal presente P.G.T.;
- consentire ed incentivare:
  - la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
  - la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
  - l'impianto di boschi;
  - gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
  - interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico dai canali esistenti e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso.

L'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. n. 8/8658 del 2007 e s.m.i. a cui si rimanda.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 112 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

L'Amministrazione Comunale, con l'ausilio della Provincia di Mantova, promuove e incentiva l'attuazione di "piani programma" atti a introdurre la diffusione di sistemi agricoli estensivi con caratteristiche specifiche di sostenibilità per il territorio quali:

- divieto di monosuccessione colturale e attuazione di avvicendamenti che consentano il mantenimento di un certo livello di sostanza organica nei suoli e che assicurino la presenza di specie leguminose nella rotazione;
- piani di fertilizzazione redatti in funzione del soddisfacimento degli specifici fabbisogni colturali;
- ricorso mirato alle lavorazioni in funzione delle caratteristiche strutturali dei terreni;
- mantenimento e/o piantumazione di siepi, alberature ecc.;
- attivazione di un regolamento volontario di buone pratiche agricole e colture sostenibili da attivarsi con le associazioni agricole con finalità anche di valorizzare il territorio e le sue risorse e di favorire la nascita di uno o più poli di vendita diretta dei prodotti agricoli del territorio sulle due autostrade esistenti e programmate;

### Art. 83. Zona agricola di ad elevata vulnerabilità idrogeologica (E7)

Appartengono alla zona agricola di ad elevata vulnerabilità idrogeologica le aree, individuate negli elaborati grafici, utilizzate a scopi agricoli che presentano una elevata vulnerabilità idrogeologica.

I suoli relativi alle zone in oggetto presentano caratteristiche litologiche di superficie (limi-torbosi, limi-argillosi) e una profondità del tetto delle sabbie che influiscono sulla loro suscettibilità specifica a farsi attraversare da inquinanti provenienti dalla superficie, che possono dunque essere veicolati nella prima falda acquifera.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

In queste aree, allo scopo di realizzare la maggior protezione di tutte le acque dall'inquinamento di nitrati, in ottemperanza a quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria n. 91/676 e s.m.i., è obbligatoria l'applicazione del CBPA (Codice di Buona pratica Agricola – DM 19/4/99 e s.m.i.) che consentirà una riduzione dell'impatto ambientale derivante dell'attività agricola, attraverso una più attenta gestione del bilancio dell'azoto.

In queste zone, in ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e s.m.i., viene fissato un limite massimo di azoto per ettaro e per anno. Tale limite vale esclusivamente per gli apporti da reflui zootecnici ed è inteso come valore medio aziendale al netto delle perdite di stoccaggio e di distribuzione in campo.

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti della Zona E1.

### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4/a, U4/b, U4/c**

**Destinazioni d'uso escluse: MSV, GSV, tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

L'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. n. 8/8658 del 2007 a cui si rimanda.

Sono consentiti ed incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di compensazione ecologica;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 113 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- l'impianto di boschi;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico;
- per salvaguardare, tutelare, valorizzare il sistema idrogeologico territoriale, con particolare attenzione ai fiumi presenti, al reticolo principale ed agli elementi rilevanti del reticolo minore, alla gestione degli usi delle zone di rispetto al fine di favorire, incentivare e promuovere la realizzazione di aree di rinaturalizzazione o rimboschimento in accordo con i consorzi di bonifica.

**Art. 84. Zona agricola per caseifici sociali (E8)**

Sono individuate negli elaborati grafici come zona agricola per caseifici sociali, le speciali zone di pertinenza dei caseifici sociali e/o allevamenti intensivi per i quali vengono previsti obiettivi di miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte per la produzione del grana e/o degli allevamenti suinicoli eventualmente ammessi nel rispetto delle vigenti normative igienico sanitarie.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale; Allevamenti zootecnici di tipo intensivo; Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici ammessi ESV e MSV;**

**Destinazioni d'uso escluse: Tutti gli usi urbani.**

Sono ammesse abitazioni rurali purché contenute entro un massimo di 2 alloggi con SIp pari a 300 mq.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f$  = massimo 0.95 mq/mq con possibilità di ampliamento per le superfici lorde delle porcilaie solo se si rispettano le distanze previste dal presente PGT e se gli ampliamenti stessi sono contenuti entro il 20% rispetto alle SIp di porcilaia esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con la dotazione delle migliori tecnologie disponibili
- $H_{max}$  = m 15.00 esclusi particolari volumi tecnici ed i magazzini per il grana
- $R_c$  = 50% della Sf

È previsto l'intervento edilizio diretto.

In caso di cessazione o di trasferimento delle attività esistenti i contenitori abbandonati potranno essere recuperati per usi agricoli.

Le cooperative sociali per lo specifico valore cooperativistico agricolo e di promozione dei prodotti agricoli, sono da associare alle attività agricola e quindi i relativi permessi di costruire sono gratuiti. Gli allevamenti intensivi sono assoggettati a permesso di costruire oneroso.

Gli interventi avranno la finalità di valorizzare le aree agricole come luoghi della multifunzionalità tramite: la promozione dell'attività agro-industriale, la promozione dell'agricoltura biologica, la promozione di itinerari eno-gastronomici e culturali; il miglioramento della competitività del settore agro-forestale finalizzato al mantenimento delle aziende sul territorio tramite azioni di ristrutturazione aziendale e la promozione e l'innovazione tramite azioni volte a migliorare la qualità della produzione agricola.

L'intervento inoltre dovrà rispettare i seguenti requisiti: creare una forte relazione tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio; puntare allo sviluppo di un'agricoltura di qualità e differenziata, anche innescando la nascita della filiera corta di produzione-distribuzione del prodotto nelle aree ad elevata potenzialità; diversificare l'economia rurale tramite azioni intese a migliorare la qualità della vita nelle zone rurali; previsioni di punti di vendita per i prodotti agricoli di produzione locale - ESV - MSV.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 114 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 85. Zona agricola per attività strettamente legate all'agricoltura (E9)**

La zona agricola per attività strettamente legate all'agricoltura comprende aree di pertinenza di edifici con attività strettamente connesse con l'attività agricola, esistenti in territorio agricolo per le quali il P.d.R. consente le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento e cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili (conto-terzisti).

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

- $U_f = 1.0 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H_{max} = m \ 10$  esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Paesaggio.
- $C_u = 0/B$
- $S_p \geq 50\%$

**NORME PUNTUALI**

- per l'edificazione è consentita l'impegnativa della SIp solo degli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini;
- è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di  $SIp - \text{alloggi} = 30\% SIp$  complessiva con il limite di 300 mq di SIp;
- in ogni singolo lotto almeno il 50% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante;
- gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati con un incremento un tantum del 15% della SIp;
- barriere verdi con funzione schermante costituite da filare di alberi di specie autoctone saranno posti sui lati dei lotti prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

L'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. n. 8/8658 del 2007 alla quale si rimanda.

Sono consentiti ed incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di mitigazione ecologica;
- l'impianto di boschi;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 115 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U4b**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2c, U2d, U2f, U2g, U5c, U5d**

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dall'art 59 e segg. della L.R. n.12/2005.

Sono ammesse attrezzature per il commercio limitatamente agli ESV.

Gli interventi della Zona dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

**Art. 86. Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative (E10)**

La zona agricola per attrezzature sportive e ricreative appositamente individuata negli allegati grafici è destinata alla realizzazione di campi volo, parchi privati e di attrezzature sportive.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

Vi è consentita la realizzazione:

- di attrezzature sportive quali campi da calcio, tennis, pallavolo, pallacanestro, schettinaggio, piscine di tipo esclusivamente scoperto;
- aviosuperficie, aeroporto, ed attrezzature connesse;
- parchi privati e/o pubblici;

L'area, in conformità alla destinazione specifica, è da considerarsi inedificabile ed è ammessa solamente la costruzione di attrezzature per il ricovero di veicoli leggeri e per attività connesse alla gestione dell'aviosuperficie. Per la posa di tali attrezzature dovrà essere richiesta ogni tre anni l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

Le attrezzature sportive potranno essere dotate di tribune anche se di tipo mobile; in occasione di manifestazioni ufficiali, tornei, ecc., potranno essere montate tribune di tipo prefabbricato per le quali dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale. L'autorizzazione verrà concessa per ogni singola manifestazione dall'Amministrazione Comunale per il periodo minimo indispensabile, ed immediatamente dopo le tribune dovranno essere smontate.

L'area potrà essere recintata con recinzioni di tipo a giorno, eventualmente poggianti su base in muratura dell'altezza massima di ml 0,20. La recinzione dovrà avere un'altezza complessiva non superiore a ml 3,00; la recinzione potrà essere affiancata da una siepe di tipo sempreverde la cui altezza non dovrà essere comunque superiore a ml 2,00.

Sono consentiti ed incentivati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- l'impianto di boschi soprattutto nelle aree di compensazione reliquate della A21 e zona Zingari;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico dai canali esistenti e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso.

Nella realizzazione dei parchi e dei giardini dovranno essere usate essenze caratteristiche della "Valle del Mincio" e della "Valle dell'Oglio" con la tassativa esclusione di ogni tipo di aghifoglie. Unica deroga consentita è per le essenze messe a dimora nelle immediate vicinanze delle piscine entro il limite di ml 30,00.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 116 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4/a, U4/b, U4/c, con le limitazioni di cui sopra – ammesse ESV, MSV**

**Destinazioni d'uso escluse: tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

**Art. 87. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola (EB)**

Sono edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola (EB) gli edifici e/o complessi edilizi posti in zona agricola che presentano valori ed elementi di interesse storico-culturale da tutelare. Essi sono individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole e sono assoggettati a specifica disciplina particolareggiata. Per essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Nelle specifiche schede urbanistiche sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede urbanistiche allegata al "Quaderno dei criteri guida per la conservazione".

Agli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola, si applicano in genere le norme previste per la Zona EA e, in modo più restrittivo, si applicano i criteri, le modalità di intervento e le norme della zona Tsl; queste disposizioni prevalgono in caso di vincoli imposti dalle fasce di rispetto stradale.

In caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice di utilizzazione fondiario massimo.

Incremento di volume ammesso "una tantum". Fatto salvo gli interventi diversamente normati è ammesso, una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione del Paesaggio, un aumento della volumetria pari a 10% del volume originario complessivo da registrare su apposito registro comunale oltretutto sull'atto abilitativo.

Sono soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi di demolizione e ricostruzione, di aumento di volume e di nuova costruzione. Sono soggetti a Piano di Recupero gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici

Sulle aree individuate per il rispetto di questi edifici non è consentito edificare, la loro capacità edificatoria può venire utilizzata a favore della rimanente superficie fondiaria.

Gli interventi sono da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggio.

Per gli edifici costruiti antecedentemente all'anno 1920 si dovrà prevedere come massimo grado di intervento la ristrutturazione con particolare cautela.

Per gli edifici rurali di particolare pregio per l'architettura e valori paesistici, individuati nelle tavole specifiche del P.T.C. del Parco Oglio Sud, valgono le prescrizioni delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

Per gli edifici e i manufatti di interesse storico - culturale, individuati nelle tavole specifiche del P.T.C. del Parco Oglio Sud, valgono le prescrizioni delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

**Art. 88. Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterno al centro abitato (TsE)**

Appartengono al tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterno al centro abitato edifici singoli, nuclei edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e culturale, nonché aree di pertinenza degli edifici stessi, esterni ai perimetri di centro abitato e sono come tali indicati negli elaborati grafici.

In essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette aree ed edifici sono assoggettati agli interventi definiti dalle presenti Norme.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede urbanistiche allegata del quaderno dei criteri guida per la conservazione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 117 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

È possibile sottoporre ogni singola zona a Piano di Recupero o Titolo Edilizio Convenzionato volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla realizzazione di eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti da realizzarsi in armonia con la zona interessata; in questo caso potrà essere utilizzato un indice di utilizzazione fondiario di 0,6 mq/mq ed una superficie massima coperta pari al 40% della superficie fondiaria. L'intervento pianificatorio sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione degli spazi per servizi relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli strumenti attuativi potranno prevedere seguenti indici massimi:

- Hmax = 3 piani + sottotetto;
- In caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice uf max purché vengano mantenute le quote orizzontali esistenti e/o di previsione;
- Rc: 50%;
- Cu: 0/M;
- ΔV (incremento di volumetria ammessa "una tantum") fatto salvo gli interventi diversamente normati è ammesso una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione del Paesaggio, un aumento della volumetria pari a 10% del volume originario complessivo da registrare su apposito registro comunale oltreché sull'atto abilitativo;
- Sp: 60%

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza.

Sono soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi di demolizione e ricostruzione, di aumento di volume e di nuova costruzione. Sono soggetti a Piano di Recupero gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici.

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1**

**Destinazioni escluse: MSV-, MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, , U3b, U3c, U3d, U3e, U5d, U5e, U5f.**

**Gli usi agricoli in atto sono tutti ammissibili.**

Per tali zone gli interventi devono garantirne la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne. In queste zone le trasformazioni edilizie ed urbanistiche possono essere realizzate mediante intervento diretto e nel rispetto dei tipi di intervento prescritti nelle schede.

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

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.

Per tutti i progetti nelle zone dei centri storici esterni ai centri abitati è richiesta una documentazione dettagliata dello stato di fatto in scala 1: 50 costituita dal rilievo geometrico e dal rilievo materico.

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

Gli interventi ammessi per le varie classi di tipologie di beni sono quelli individuati e specificati nel quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 118 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI

Nello specifico quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto storico, architettonico e/o ambientale e nelle relative schede di sintesi delle categorie di analisi dell'intervento sono definite le prescrizioni progettuali e ambientali generali e specifiche per gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali nonché per i servizi pubblici.

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale (TSE) l'Amministrazione Comunale annualmente determinerà con specifico atto la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare agli interventi sul sopraddetto tessuto, ove dovuti. Per il primo anno, in via sperimentale, a partire dalla data di approvazione del Piano del Governo del Territorio, è determinata una riduzione del 30%.

**Art. 89. Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC1)**

Per gli edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi caratterizzati da destinazione d'uso residenziale (U1/1) o in disuso, non connessi con la conduzione del fondo, esistenti e censiti negli elaborati grafici o in possesso di Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), valgono le seguenti norme:

- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con un aumento "una-tantum" pari al 10% della superficie lorda di pavimento
- il progetto dovrà indicare con la massima precisione: area di pertinenza quotata, stato di fatto, stato modificato, documentazione fotografica, anche degli interni, accurata relazione tecnico-descrittiva della natura dell'intervento e delle metodologie esecutive.

Tali interventi sono oggetto di Titolo Edilizio oneroso convenzionato con monetizzazione delle eventuali aree per servizi.

Nel recupero degli edifici agricoli dismessi, soprattutto se articolati e/o complessi, è prevista una riduzione del 25% della monetizzazione delle aree per servizi se vengono individuate al massimo 3 unità abitative.

Per i complessi agricoli più significativi e per le corti agricole complesse e dotate di superfetazioni e/o costruzioni non recuperabili e non tipiche del territorio si dovrà intervenire con il Piano di Recupero, al fine di presentare e approfondire studi e progetti di elevato livello qualitativo finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico.

Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento l'immobile deve avere i seguenti requisiti:

- essere dismesso dall'attività agricola da almeno 5 anni;
- dalla dismissione dell'attività essere rimasto inutilizzato oppure essere stato destinato a funzione residenziale/commerciale/terziaria;
- non essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e trasmettere al Comune Atto d'Impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività agricole circostanti esistenti o di futura realizzazione compatibili con il P.G.T.

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1, U2e**

**Destinazioni escluse: MSV-, MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, U2f, U2g, U3, U5a, U5d**

L'aumento della superficie lorda di pavimento (massimo ammissibile è pari a +10% di SLP "una tantum") verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e dovrà chiaramente essere trascritto sul Permesso di Costruire convenzionato e su un apposito registro comunale. La presente norma per quanto inerisce il possibile aumento della SLP ha una validità massima di 5 anni dalla data di approvazione delle presenti norme.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 119 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Ad ogni complesso funzionale di cui sopra deve essere asservita un'area di pertinenza di proprietà e/o in uso non inferiore a 8 volte la superficie coperta dei fabbricati. L'asservimento di un'area inferiore può essere concesso, per comprovati motivi funzionali, sentita la Commissione Paesaggio.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, definito prospetto principale il fronte dell'edificio rivolto verso la strada, le sopraelevazioni sono ammesse mentre gli ampliamenti, e la costruzione di servizi o pertinenze è consentita sul prospetto opposto al prospetto principale oggetto del vincolo. Sono prescritti:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- gli interventi di mitigazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio.

Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intero edificio sentito il parere della Commissione Paesaggio.

#### **Art. 90. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC2)**

Gli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi sono censiti negli elaborati grafici o in possesso di Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) ed agli stessi si applicano le norme già previste per le zone EB, fatto salvo le destinazioni d'uso previste per le Zone EC1.

Nel recupero degli edifici agricoli dismessi, soprattutto se articolati e/o complessi, è prevista una riduzione del 25% della monetizzazione delle aree per servizi se vengono individuate al massimo 3 unità abitative.

#### **Art. 91. Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente produttiva e/o commerciale (ED)**

Gli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente produttiva e/o commerciale possono ospitare attività produttive in genere, attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV) ed alle medie strutture di vendita di I livello (inferiori ai 400 mq, MSV-) in conformità al D. Lgs. 114/98 e s.m.i. e alla L.R. n°6 del 2/02/2010, di ristorazione e del tempo libero (U2c) e a servizi volti a funzioni pubbliche o d'uso pubblico (U5a, U5b); gli stessi risultano censiti negli elaborati grafici o hanno ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i..

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: U2a, MSV 2° e 3° livello (MSV±, MSV+), GSV, U2b, U2d, U2g, U5d.

Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento l'immobile deve avere i seguenti requisiti:

- essere dismesso dall'attività agricola da almeno 5 anni;
- dalla dismissione dell'attività essere rimasto inutilizzato oppure essere stato destinato a funzione residenziale/commerciale/terziaria;
- non essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e trasmettere al Comune Atto d'Impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività agricole circostanti esistenti o di futura realizzazione compatibili con il Piano del Governo del Territorio.

Gli interventi sono oggetto di Titolo Edilizio oneroso Convenzionato con monetizzazione delle eventuali aree per servizi.

Nel recupero degli edifici agricoli dismessi, soprattutto se articolati e/o complessi, è prevista una riduzione del 25% della monetizzazione delle aree per servizi se vengono individuate al massimo 2 unità.

La presente norma, limitatamente al possibile aumento di SLP ha una validità di 5 anni dalla data di approvazione delle presenti norme.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 120 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione; sono inoltre consentiti interventi in ampliamento, all'interno dell'area di pertinenza, con un aumento "una tantum" in ragione del 15% della superficie lorda complessiva di pavimento, con esclusione della eventuale residenza annessa. Gli ampliamenti dovranno essere evidenziati e trascritti sul Permesso di Costruire convenzionato e su un apposito registro comunale.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento (max 10% di SLP) verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.;

Le distanze dai confini non possono essere inferiori a ml. 5,00; dalle strade provinciali e comunali dovranno essere osservate le distanze di cui al D.M. 01/04/68 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle strade vicinali una distanza di ml. 10,00.

Non è ammessa la costruzione in confine se non per l'installazione di cabine elettriche, centrali termiche, pertinenze, magazzini (max ml 3,00, tettoie per l'accumulo dei materiali di risulta del ciclo produttivo che devono essere custoditi in appositi recipienti su piazzuole in conglomerato cementizio armato con muretti di contenimento onde evitare la dispersione nell'ambiente), a condizione che non pregiudichino i rapporti aeroilluminanti in eventuali edifici esistenti.

È richiesta la massima cura, in caso di ristrutturazione degli impianti, all'eliminazione di fumi, polveri ed esalazioni provenienti dai cicli lavorativi mediante installazione di apparecchiature idonee o applicazione delle Migliori Tecniche Disponibili.

I piazzali di sosta, parcheggio o per carico/scarico possono essere pavimentati con una  $Sp \geq 60\%$ . Essi saranno dotati di rete fognaria atta a raccogliere le acque di lavaggio che verranno convogliate in vasche o al depuratore, secondo le necessità, prima della dispersione nell'ambiente.

Le altezze massime consentite sono:

- due piani fuori terra, max ml. 7,00 per la residenza;
- ml. 10,00 per gli edifici destinati all'attività, ad eccezione dei volumi tecnici quali silos, strutture portanti canalizzazioni, ecc.;
- ml. 3,00 per le attrezzature tecnologiche e le tettoie che possono essere costruite in confine.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, definito prospetto principale, il fronte dell'edificio rivolto verso la strada o il fiume, le sopraelevazioni sono ammesse mentre gli ampliamenti, e la costruzione di servizi o pertinenze è consentita sul prospetto opposto al prospetto principale del fabbricato esistente oggetto del vincolo. Sono prescritti:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- gli interventi di mitigazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio.

Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intero edificio, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

#### Art. 92. Zona agricola vincolata a verde privato (EV)

Appartengono alla zona agricola vincolata a verde privato le aree che presentano una significativa dotazione arborea o vegetale, tale da renderne opportuna la conservazione e la salvaguardia oppure aree da valorizzare con le opere a verde in genere. In tali aree deve essere prestata cura alla tutela sia della vegetazione spontanea che del paesaggio. Sono considerati tutelati come beni pubblici la vegetazione spontanea, gli alberi ad alto fusto, e gli eventuali corsi d'acqua limitrofi a tali aree di significativo valore.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

- alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo;
- alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo esistente e qualificato (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);
- alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino ove esistente con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero;
- al mantenimento e/o potenziamento di attività ed impianti florovivaistici.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 121 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Ogni richiesta di trasformazione di aree di significativo valore deve essere corredata da un preciso rilievo della situazione esistente ed il progetto deve dimostrare esaurientemente che la trasformazione proposta non comporti alterazioni del patrimonio vegetale ove esistente di pregio.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto di qualsiasi specie vegetale, è soggetto a richiesta di autorizzazione specifica che potrà essere rilasciata con la prescrizione della messa a dimora di nuove specie vegetali.

Ogni albero abbattuto, dovrà essere sostituito da altri di specie vegetale autoctona secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico da mettere a dimora, per quanto possibile, in prossimità del preesistente.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi o filari e non elementi isolati in rapporto alle angolazioni di visuale.

È vietata l'introduzione di specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

In tali aree scoperte e a giardini e/o parchi da conservare è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte a carattere decorativo quali fontane, pergolati, portici, piscine ecc., e locali di ricovero attrezzi di superficie non superiore a mq 15, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 20% della Slp, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

Tali zone possono comprendere anche zone arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99) e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

Vi è ammessa:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico dai canali esistenti e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso;
- interventi di compensazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio.

Saranno comunque ammesse le specie indicate dal P.T.C. del "Parco Oglio Sud".

Ogni intervento in tale zona sarà sottoposto al parere della Commissione Paesaggio.

Il Regolamento Edilizio normerà la procedura di comunicazione di tale articolo in modo assai semplice con diversi livelli di articolazione tecnica in funzione della rilevanza delle preesistenze.

### Art. 93. Zona agricola a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati (EVr)

Appartengono alla zona agricola a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati le seguenti aree:

- aree agricole prevalentemente sistemate a verde finalizzate a garantire una qualificata e corretta libera percezione, salvaguardia territoriale ed inserimento ambientale di monumenti, elementi, edifici, mura e/o reperti storico-archeologici esistenti e vincolati, di interesse sia comunale che sovracomunale. Tali aree di rispetto hanno la finalità di salvaguardare il rapporto spaziale/percettivo tra il bene e l'intorno, evitando, ove opportuno, che nuove edificazioni alterino il contesto territoriale in cui tali elementi e/o beni monumentali si inseriscono;
- aree agricole che presentano una significativa dotazione arborea e/o vegetale tale da renderne opportuna la conservazione e salvaguardia.

In tali aree deve essere prestata cura alla tutela del paesaggio e della vegetazione spontanea. Sono tutelati come beni pubblici, sia le vedute del paesaggio che la vegetazione spontanea, gli alberi ad alto fusto e gli eventuali corsi d'acqua limitrofi.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 122 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- alla tutela, conservazione e valorizzazione di un qualificato inserimento ambientale e percettivo di monumenti, elementi, edifici, mura e/o reperti storico-archeologici esistenti e vincolati, di interesse sia comunale che sovracomunale;
- alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e della percezione del disegno complessivo dell'ambiente tutelato;
- alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);
- alla conservazione della unitarietà dell'area quale spazio di salvaguardia paesaggistica del patrimonio edificato; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma vi possono essere ammessi esclusivamente interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione agricola.

In tali aree scoperte a giardini e/o parchi è ammessa, in conformità all'art. 6, la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali elementi funzionali e strategici per valorizzare e rendere maggiormente fruibili i beni tutelati, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e degli elementi antropici di valenza storico-culturale. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo, se non interferenti con il bene da salvaguardare.

Tali zone possono comprendere anche zone arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99) e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

Ogni richiesta di trasformazione deve essere corredata da un preciso rilievo della situazione esistente ed il progetto deve dimostrare esaurientemente che la trasformazione proposta non comporta alterazioni del patrimonio percettivo e del patrimonio vegetale esistente.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto di qualsiasi specie vegetale, è soggetto a richiesta di autorizzazione specifica che potrà essere rilasciata con la prescrizione della messa a dimora di nuove specie vegetali.

Ogni albero abbattuto, dovrà essere sostituito da altri di specie vegetale autoctona secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico da mettere a dimora, per quanto possibile, in prossimità del preesistente.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi o filari e non elementi isolati in rapporto alle angolazioni di visuale del bene da valorizzare.

È vietata l'introduzione di specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

È inibito qualsiasi intervento di nuova costruzione mentre per il patrimonio edilizio esistente è ammesso l'intervento edilizio di demolizione, se motivato ambientalmente e previo assenso della Commissione Paesaggio, per gli edifici privi di valore storico-culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statico-igieniche.

È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino l'ambiente agricolo di frangia e la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo limitrofo.

I progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto sopra indicato ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 10% della Slp, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della tutela vedutistica e paesaggistica oltretutto della vegetazione esistente.

**Art. 94. Zona agricola a forte specificità (ZTA)**

Il perimetro della zona agricola a forte specificità individua le aree con destinazione agricola interessate da Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono edifici ed aree pertinenziali con destinazione rurale e non in cui viene promosso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente delle campagne mantovane.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 123 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

Sono inoltre ricompresi nel perimetro della zona agricola a forte specificità quegli ambiti agricoli appositamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole che, per la particolare complessità o rilevanza del patrimonio edilizio esistente, o per la posizione geografica di particolare pregio o criticità, necessitano di una programmazione finalizzata sempre e comunque al recupero ed alla valorizzazione del contesto agricolo che coinvolga e coordini l'azione amministrativa di tutti gli Enti preposti alla tutela e salvaguardia del patrimonio rurale. L'attuazione di tali sinergie avviene mediante una pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata o Titolo Edilizio Convenzionato in grado di cogliere gli obiettivi strategici generali dell'Amministrazione Comunale ed anche degli altri Enti territorialmente competenti.

Gli interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella pianificazione attuativa vigente o quelle indicate nella relativa scheda urbanistica contenuta nell'elaborato "B.4 - Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione".

Nelle zone di cui al presente articolo son previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere. Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione.

Tali strumenti potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale.

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al Piano Attuativo vigente e dovranno rispettare gli indici Ut - Uf - Hmax - Rc in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva ed agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

Tutti gli interventi saranno assoggettati alla valutazione della Commissione Paesaggio.

#### Art. 95. Interventi di recupero del paesaggio

Allo scopo di restituire alla campagna lombarda il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, si pone come condizione connessa al rilascio dei permessi per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio in passato caratterizzanti il territorio agricolo.

Detti interventi di recupero del paesaggio sono soggetti a progettazione ambientale di dettaglio che comprenda la localizzazione, le specie da impiegare, le modalità di impianto e gli interventi di manutenzione previsti.

Devono essere realizzate con specie autoctone quali farnie, olmi, aceri campestri, pioppi bianchi, pioppi neri, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, o le altre essenze individuate negli elenchi del Parco dell'Oglio e del Parco del Mincio. Esse dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, naturalistiche e spontanee.

In linea con le indicazioni del Manuale Naturalistico della Regione Lombardia per il miglioramento ambientale del territorio rurale valgono le seguenti definizioni:

- **Filare arboreo:** si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri. I filari possono avere una disposizione in file semplici, in alcuni casi monospecifiche e in altri di composizione polispecifica, con interesse tra una pianta e la successiva non superiore a 7 metri circa, in modo da raggiungere il numero minimo di 15 piante su 100 metri.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 124 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- **Siepe:** si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10-15 metri. Le siepi di nuova costituzione possono essere formate con esemplari di varie specie distribuiti in andamenti lineari con distanze fra le piante variabili da 1 a 2 metri, in modo da raggiungere il numero minimo di 50 piante su 100 metri; è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse. La larghezza minima dell'impianto alla base è di m 0,60 e la fascia da destinare alla siepe (intesa come mantenuta libera dalle coltivazioni agrarie) dovrà essere larga almeno di 2,5 metri.
- **Fasce o macchie alberate:** si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La struttura vegetale deve avere una larghezza di misura inferiore a 25 metri qualora si tratti di fascia boscata, e di superficie inferiore a 2000 m<sup>2</sup> nel caso di macchia e non essere considerata bosco ai sensi della vigente normativa forestale (l.r. aprile 1976, n.8 e succ. modifiche) .

Per i dettagli si fa rinvio al Manuale Naturalistico della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006.

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

L'entità delle piantumazioni verrà commisurata alle opere per le quali il richiedente presenta istanza alla Amministrazione comunale nella misura espressa dalla seguente tabella, differenziata per zona e intervento.

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

**N.B.** La seguente tabella viene proposta in via sperimentale a valere anche quale primo criterio per lo sviluppo sostenibile programmato dal comparto zootecnico. Essa potrà essere aggiornata ogni due anni con delibera di Giunta.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 125 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PAESAGGIO

		E1 - EA Eb - TsE	Ec1 - Ec2 - Ed	E8	E9 - E10	E2a - E2b - E3 E4 - E5 - E6 - E7
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	A = una pianta in filare su mq di SIp	15	5	15	10	20
	B = un ml di siepe su mq di SIp	15	5	15	10	20
	C = un mq di macchie o fascia alberata su mq di SIp	10	2,5	10	7,5	15
INTERVENTI SU BENI ESISTENTI	A = una pianta in filare su mq di SIp	30	5	30	20	40
	B = un ml di siepe su mq di SIp	30	5	30	20	40
	C = un mq di macchie o fascia alberata su mq di SIp	20	2,5	20	15	30
NUOVA AZIENDA AGRICOLA	A = una pianta in filare su mq di SIp	20	5	20	10	30
	B = un ml di siepe su mq di SIp	20	5	20	10	30
	C = un mq di macchie o fascia alberata su mq di SIp	10	2,5	10	5	20

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 126 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo IV - Aree speciali

**Art. 96. Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ZNT)**

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica le superfici dei fiumi, gli specchi d'acqua, le zone umide di alta valenza naturalistica, nonché le eventuali ulteriori aree specificamente rappresentate nelle planimetrie del Piano delle Regole.

Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti una modifica urbanisticamente e fisicamente significativa rispetto allo stato di fatto.

**Art. 97. Zone soggette a servitù militari**

In queste zone si applicano le disposizioni e le prescrizioni previste dall'Autorità militare.

**Art. 98. Centri di telefonia in sede fissa**

I centri di telefonia in sede fissa sono disciplinati dalla legge regionale n°6/2006.

Tale centri sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto sono soggetti alla disciplina generale di tali attività commerciali. In particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi non è ammessa in alcun modo la monetizzazione, fatti salvi i centri già esistenti.

L'apertura di nuovi centri di telefonia è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente, nella misura di un centro ogni 1.500 abitanti insediati e purchè sia rispettata la distanza reciproca di m 2.000.

L'attività non dovrà creare disturbo al vicinato. I relativi locali dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i pubblici esercizi di somministrazione.

**Art. 99. Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e connessioni multimediali**

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/04, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898 e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla Legge 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 11/12/2001 n.7/7351 attuativa della L.R. 11/05/2001 n.11 il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti aree:

- Area 1 : coincide con la perimetrazione del centro urbanizzato come delimitato dal P.G.T.;
- Area 2 : tutta la parte di territorio comunale non ricompresa nell'Area 1.

Sono definite aree di particolare tutela le aree comprese entro il limite di m.100,00 dal perimetro della proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura, residenze per anziani e simili.

Ferma restando la suddivisione del territorio nelle aree di cui sopra, gli impianti di cui al titolo non possono essere installati nelle aree di particolare tutela e nelle zone destinate all'agricoltura a particolare tutela ambientale, nè all'interno delle fasce di rispetto dei fiumi e delle acque pubbliche sottoposte a tutela ambientale.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e paesaggistico attribuibili al sistema della aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
- è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 127 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



- sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
- sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione;
- sono definite come zone non compatibili o fortemente sconsigliate, le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza e/o a servizi di uso pubblico.

L'installazione degli impianti di cui al titolo dovrà avvenire in base alla procedura autorizzativa prevista dal D.lgs. 4 Settembre 2002 n.198.

**Art. 100. Criteri per l'edificazione di rustici costituenti accessori alla residenza**

Per quanto attiene l'edificazione di rustici accessori alla residenza, si prescrive quanto segue:

- la destinazione d'uso non potrà mai essere diversa da quella di locale accessorio alla residenza quale ricovero attrezzi da giardino, legnaia, gioco, e non potrà mai essere abitabile o agibile per qualsiasi attività;
- la costruzione non può in alcun modo essere fissata al suolo e dovrà avere pertanto caratteristiche assolute di precarietà;
- la costruzione non può in alcun modo creare limitazioni all'edificazione del lotto sul quale insiste;
- l'edificazione è ammessa anche a meno di ml 5,00 dai confini;
- l'edificazione verso il fronte strada è soggetta alle norme per le costruzioni in genere;
- è vietato lo stillicidio di tali elementi verso fondi non di proprietà;
- non dovrà avere aperture verso i confini e verso il fronte strada;
- la costruzione non può in alcun modo pregiudicare il Rapporto Aereoilluminante di locali già esistenti o già concessionati;
- l'ampiezza massima, valutata a sedime, non dovrà mai superare la superficie lorda di pavimento di mq 15,00;
- l'altezza massima, in qualsiasi punto, non potrà mai superare ml 2,50 e l'altezza media interna non dovrà mai superare ml 2,40;
- l'accesso verso l'interno non dovrà mai essere superiore a ml 1,20;
- il materiale costruttivo ammesso è il legno, in qualsiasi essenza, di colore naturale oppure l'acciaio se qualificato architettonicamente; la copertura potrà essere costituita da coppi in materiale fittile o da tegole canadesi;
- le limitazioni previste nei confronti dei fondi limitrofi non di proprietà, sono soggette a deroga mediante apposita convenzione registrata da stipularsi tra le parti;
- per le costruzioni in essere non autorizzate è prevista la demolizione o l'adeguamento alle presenti norme;
- sono ammesse sanatorie purché conformi alle disposizioni previste dalle presenti norme.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 128 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**FASCE DI RISPETTO**

**Art. 101. Fasce di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità**

La fascia di rispetto del sistema infrastrutturale esistente e la fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono le aree poste a protezione delle opere infrastrutturali esistenti e delle previsioni progettuali. Esse hanno effetto di vincolo conformativo della proprietà a norma dell'art. 18 comma 2b e dell'art. 19 commi 3, 4 e 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tali fasce sono normate dal codice della strada, dal Regolamento di esecuzione ed attuazione, dalla DGR 27/09/2006 n°8/3219, L.R. n°7 del 24/04/2006 e dagli artt. 56, 57 e 65 degli indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La dimensione e il posizionamento della fascia di rispetto e/o salvaguardia sono individuate negli elaborati del Piano.

In conformità all'art. 56 degli I.N. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale le infrastrutture stradali sono classificate secondo il seguente assetto strategico:

- R.N. - Rete Autostradale avente funzioni di mobilità nazionale (A22 - A15 Tibre - A21 Mantova/Cremona)
- R.R. - Rete della viabilità di livello regionale (S.S. 12 - ex S.S. 236 - ex S.S. 10 - ex S.S. 343 - ex S.S. 62 - ex S.S. 249 - ex S.S. 413 - ex S.S. 482 - asse interurbano - tangenziale Nord)
- R.P. - Rete della viabilità di livello provinciale (ex S.S. 420 - ex S.S. 496) (Strade Provinciali S.P.):
  - R.P.1 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra altre polarità provinciali.
  - R.P.2 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra gli altri nodi comunali.
- R.C. - Rete della viabilità di livello locale - strade extraurbane di collegamento locale - (Strade Comunali - S.C.)

In conformità all'art. 2 del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 s.m.i.), le strade del territorio comunale sono classificate come segue:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- F.bis - Itinerari ciclopedonali.

Le fasce di rispetto per ciascuna tipologia di strada sono individuate conformemente agli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16/12/1992, n°495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e s.m.i.:

- Strada tipo A (A22, A15 Tibre, A21 Mantova-Cremona) ..... 60 m;
- Strada tipo B (Asse interurbano e tangenziale Nord)..... 40 m;
- Strada tipo C (S.S. 12, tutte le ex S.S. e le S.P.)..... 30 m;
- Strada tipo F (Strade locali - tutte le S.C.) ..... 20 m;
- Strada tipo F (Strade vicinali) ..... 10 m.

Per le strade di tipo E) ed F) comprese all'interno del centro abitato, come individuato con deliberazione di Giunta Comunale di cui art. 4, D.P.R. 495/92, non si prevedono fasce di rispetto ai fini della sicurezza della circolazione.

Le fasce di rispetto sono gravate da limitazioni alla realizzazione, da parte dei proprietari, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento e s.m.i.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 129 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela delle attuali infrastrutture, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per il traffico veicolare in genere, alla sistemazione a verde e alla conservazione della diversità biologica e vegetale, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali con la conservazione degli scoli e alla realizzazione di barriere antirumore.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- piste ciclo-pedonali;
- parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
- impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione ect.);
- a titolo precario, ai sensi della L.R. n°6 del 02/02/2010, capo IV, e per una profondità non superiore a 50m rispetto alla sede stradale, attività di servizio per gli automezzi, anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti, strutture ricettive e rivendita di giornali e tabacchi;
- impianti di telefonia mobile.

Per le aree soggette a Piani Attuativi, l'individuazione delle strade rimane vincolata alle previsioni del Piano Attuativo stesso ed al suo regime autorizzativo. Sulle Tavole del Piano del Governo del Territorio sono individuate:

- fasce di rispetto all'esterno della proposta di delimitazione del centro abitato ai sensi del D. Lgs. 285/92 e s.m.i. nonché quelle all'interno dello stesso che risultino significative e in difformità con la norma generale che determina le distanze da rispettare all'interno dei centri abitati;
- aree per la costruzione di nuove infrastrutture, strade o per l'ampliamento di strade all'interno ed all'esterno del centro abitato;
- fascia di salvaguardia diretta per la costruzione di infrastrutture di progetto di interesse generale
- classificazione delle strade ai sensi della normativa vigente
- infrastrutture con particolari cautele funzionali, ambientali, sottoposte a particolari cautele di progettazione e realizzazione.
- infrastrutture con elevate cautele funzionali, ambientali, per i trasporti, sottoposte a elevate cautele di progettazione e realizzazione.
- infrastrutture storiche con specifiche cautele.

Il Comune entro 24 mesi dall'approvazione del Piano Governo del Territorio si doterà dei seguenti specifici piani di settore:

- Progetto direttore dei percorsi ciclopedonali;
- Progetto direttore delle reti e sottoservizi tecnologici;
- Piano della pubblicità e della segnaletica stradale.

L'attuazione della trasformazione è subordinata all'individuazione e alla realizzazione di adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza al singolo comparto preventivamente validate e approvate dalla Provincia di Mantova che assicuri la coerenza con gli standard prestazionali previsti per le strade della suddetta categoria stradale "R2".

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione edilizia senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione.

Sono altresì ammessi sopralti, ampliamenti laterali degli edifici esistenti che insistono in tutto o in parte al limite della fascia di rispetto purché non oltrepassino la linea parallela all'asse stradale che giace sul fronte anteriore prossimo alla strada e purché non siano situati in prossimità di curve e di incroci e comunque non creino particolari situazioni di pericolo.

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

I vincoli e le limitazioni di cui sopra derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale e pertanto risultano automaticamente modificati allorché vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal Piano delle Regole per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 130 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Tutti gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di elevata qualità redatti da tecnici abilitati, nel rispetto ed in conformità alla DGR n°8/8837 del 30/12/2008, alla DGR n°8/8579 del 3/12/2008, e al D.D.G. n°8/4517 del 07/05/2007. Tali interventi dovranno essere sottoposti a specifico parere vincolante della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopedonali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione.

Specificamente le opere stradali riconosciute dal Piano, con particolari cautele ambientali e/o urbane mediante apposita zonizzazione, dovranno contenere un particolareggiato ed approfondito studio di compatibilità secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale.

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

#### AUTOSTRADA REGIONALE "CREMONA – MANTOVA"

Il Piano individua, con specifica simbologia, la delimitazione della fascia di salvaguardia dell'Autostrada Regionale "Cremona-Mantova", obiettivo prioritario per il sistema della mobilità di interesse regionale e sovraregionale del P.T.R. ai sensi dell'art. 20 comma 3.2 del P.T.R. stesso.

La fascia di salvaguardia dell'infrastruttura autostradale (Progetto preliminare e Progetto definitivo) è assoggettata a specifico vincolo urbanistico secondo i disposti dell'art. 19 commi 3 e 4 della L.R. n. 9 del 04.05.2001 e s.m.i. e dell'Allegato 1 della D.G.R. VIII/8579 del 03.12.2008 oltreché ai disposti normativi nazionali, regionali e provinciali di cui al presente articolo.

L'Autostrada Cremona - Mantova e le opere compensative connesse dovranno essere realizzate in osservanza del D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007 e della D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008 in merito alla compatibilità dell'opera rispetto al sistema agricolo e con l'inserimento di idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

#### PERCORSI CICLABILI E DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA

I percorsi lenti e di fruizione paesaggistica sono percorsi esistenti o da realizzare generalmente localizzati lungo percorsi e/o sedi stradali arginali storiche che consentono di collegare edifici o luoghi caratterizzanti il territorio comunale; tra questi ricadono anche i percorsi ciclopedonali individuati dal PTCP di Mantova e rappresentati nella cartografia del Piano del Governo del Territorio.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere ciclabili dovranno essere sviluppati sulla base di progetti uniformi e di elevata qualità, redatti da tecnici abilitati, nel rispetto ed in conformità alla L.R. n. 7 del 30.04.2009, alla D.G.R. n. VI/47207 del 22.12.1999, al "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile-pedonale" e s.m.i. ed al D.M. n. 557 del 30.11.1999 "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" e s.m.i.

Tali intervento dovranno essere sottoposti a specifico parere della Commissione del Paesaggio.

Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità:

- realizzazione ad attivazione degli itinerari ciclopedonali del P.T.C.P. della Provincia di Mantova;
- valorizzazione turistica/ambientale del territorio;
- valorizzazione delle bellezze del paesaggio.

Lungo i percorsi del P.T.C.P. fatti propri dal Piano del Governo del Territorio, in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, le aree per la realizzazione di piste ciclopedonali laterali alla strada dovranno essere cedute o asservite all'uso pubblico quale opera compensativa.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 131 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Per la promozione della mobilità e del turismo sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente che sulle stradi arginali, demaniali e consorziali, si stabilisce:

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia;
- le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di inserimento ambientale;
- le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere previste sulle strade arginali o comunque lungo i percorsi esistenti dei fiumi o dei canali;
- nelle aree interne al Parco del Mincio e per quelle interessate dal progetto Leader Plus i progetti per la viabilità ciclopedonale saranno concordati con il Consorzio del Parco del Mincio.

**Art. 102. Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità**

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono i corridoi di salvaguardia infrastrutturale delle previsioni progettuali con efficacia localizzativa differita. Tali fasce sono normate ai sensi degli artt. 56, 57 e 65 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale e Coordinamento Provinciale.

I corridoi di salvaguardia infrastrutturale indiretti sono porzioni di territorio, la cui destinazione è prevista dallo strumento urbanistico comunale all'atto dell'approvazione del P.T.C.P., non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti, nelle quali, in attesa della approvazione del progetto preliminare del tracciato stradale previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità assoluta, vi sono prescritte le seguenti particolari limitazioni e condizioni agli interventi edilizi ammissibili:

- per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendovi consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, è vietata la formazione di nuovi centri aziendali;
- per tutti i corridoi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti.
- per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento e potenziamento mediante nuova costruzione secondo le condizioni espresse dalle norme di zona, a condizione che l'ampliamento o il potenziamento siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'asse del corridoio infrastrutturale.

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità sono dimensionate in conformità all'art. 56 degli Indirizzi Normativi del PTCP ed ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. con le ampiezze minime di seguito riportate per ogni lato dall'asse stradale di Progetto:

- Rete autostradale di livello Nazionale R.N. ....≥ 250 m
- Rete viabilità livello Regionale R.R. ....≥ 60 m
- Rete viabilità livello Provinciale
  - R.P.1.....≥ 50 m
  - R.P.2.....≥ 40 m
- Rete viabilità livello Locale S.P./ S.C. principali .....≥ 30 m
- Rete viabilità livello Locale S.C. secondarie.....≥ 20 m

Le fasce di salvaguardia indiretta sopracitate sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse. Nell'ipotesi di indicazione sulle tavole del Piano del Governo del Territorio di proposte di nuovi tracciati viabilistici non ancora supportati da analisi, documenti e studi di fattibilità, progetti preliminari, la fascia di salvaguardia indiretta è quella grafica, direttamente rappresentata sugli elaborati progettuali se non sono specificamente individuate sulle tavole ulteriori opportune e particolari misure di salvaguardia.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 132 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Con la finalità di valorizzare il territorio e le caratteristiche dei luoghi il Piano potrà esplicitare puntuali e specifiche indicazioni e/o prescrizioni normative in conformità alle indicazioni normative contenute nella DGR n°8/8837 del 30/12/2008, nella DGR n°8/8579 del 03/12/2008 e nel D.D.G. n°8/4517 del 07/05/2007.

Tutti gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di elevata qualità redatti da tecnici abilitati da sottoporre a specifico parere vincolante della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopeditali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione.

Le opere stradali riconosciute dal Piano, con particolari cautele ambientali e/o urbane mediante apposita zonizzazione, dovranno contenere un particolareggiato ed approfondito studio di compatibilità secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale.

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 e della L.R. n°6 del 2/02/2010 capo IV; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, e potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 50 m rispetto alla sede stradale.

I vincoli di cui al presente articolo derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, e risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal P.d.R. per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

**Art. 103. Infrastrutture soggette a particolare cautela**

Il Piano di Governo del Territorio individua sulla cartografia tratti di viabilità soggetti a particolari cautele suddividendoli come segue:

- Infrastrutture con particolari cautele funzionali e ambientali (I1)
- Infrastrutture con elevate cautele funzionali e ambientali (I2)
- Infrastrutture storiche con specifiche cautele (I3)

Tali tratti di viabilità dovranno essere assoggettati a particolari e specifiche cautele funzionali, ambientali e paesistiche mediante la presentazione di specifica relazione tecnica.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione delle opere stradali dovranno essere sviluppati mediante progetti di elevata qualità e attenzione tecnica, ambientale e storico-culturale, al fine di rispettare il quadro normativo regionale sottoesposto:

- D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007
- D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008
- D.G.R. n. 8579 del 03.12.2008

Per i tratti di viabilità storica e panoramica, così come definiti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, valgono gli obiettivi e le prescrizioni dell'art. 20 degli indirizzi normativi del P.T.P.R. stesso.

Lungo la viabilità storica di scorrimento, al fine di preservare la lettura del tracciato e del paesaggio circostante, si prescrive di sottoporre ogni progetto alla Commissione del Paesaggio.

La viabilità dei nuclei storici dovrà attenersi ai criteri normativi e progettuali delle "Zone 30".

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 133 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 104. Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità**

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano, nelle specifiche planimetrie, le aree destinate a tale scopo confermando quelle esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, in quanto non presentano profili di incompatibilità previsti dalla normativa vigente.

Sul territorio comunale, le nuove stazioni di servizio, ai sensi della L.R. n. 6 del 02.02.2010, sono state collocate in specifici tratti opportunamente individuati dalle fasce di rispetto stradale per una profondità ammessa non superiore a 50 mt, oltre a quelle appositamente individuate e rappresentate con specifico simbolo o campitura denominati "Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità"

Sul territorio comunale i nuovi impianti di distribuzione di carburante possono essere collocati nelle zone ZTE. È inoltre consentito ubicare nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle zone E, a condizione che siano ad uso privato ed esclusivo della ditta richiedente. Nelle zone sopra citate, tutelate dal P.T.C. del Parco del Mincio, escluse le zone classificate aree naturali protette, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione eroganti il prodotto metano e il prodotto GPL, o uno solo dei due prodotti, fatte salve le dovute salvaguardie paesaggistiche e ove la localizzazione non comprometta, a parere dell'Ente gestore del parco, rilevanti e documentati aspetti naturalistici.

Il Comune può autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà, da individuare con apposito atto la cui assegnazione è effettuata mediante le procedure di evidenza pubblica.

In ogni caso non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante e non è ammessa la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione e/o l'ampliamento di quelli esistenti nelle aree comprese nei seguenti ambiti territoriali:

- ambiti sottoposti a vincoli ambientali ovvero monumentali comunque denominati, fatta salva la specifica disciplina prevista per gli ambiti vincolati dal P.T.C. del Parco del Mincio;
- ambiti ad alta sensibilità paesaggistica;

L'installazione di NUOVI distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è comunque esclusa nei seguenti casi:

- all'interno del centro abitato;
- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprechè in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività complementari ad esse direttamente connesse.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi nelle aree economiche produttive, consolidate e di trasformazione, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle del Regolamento Regionale n° 2 del 13.05.2002 e s.m.i., della L.R. n. 6 del 02.02.2010 e della D.G.R. n. 8/9590 del 11.06.2009.

Nelle aree in cui è ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico è consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti:

- attività di servizio per gli automezzi anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti, strutture ricettive, rivendita giornali e tabacchi;
- esercizio di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 134 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE OVE SONO PREVISTE LE STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

In attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n.32 e della L.R. n. 6 del 02.02.2010 devono essere stabiliti i principi ed i criteri essenziali al fine di consentire la realizzazione della rete di distribuzione e la semplificazione del procedimento di autorizzazione di nuovi impianti stradali su aree private, prevedendo altresì i requisiti e le caratteristiche delle aree.

Inoltre deve essere prevista la possibilità di insediamento di impianti con altre attività produttive, commerciali e di servizio, individuando le destinazioni d'uso all'interno delle zone comprese nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto delle norme relative alla tutela dei beni culturali, paesaggistici e ambientali, della salute, della sicurezza e della viabilità e compatibilmente con le norme di indirizzo programmatico stabilite dalla Regione.

I nuovi impianti o gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti criteri:

- dimensione minima dell'area asservita alla realizzazione dell'impianto –  $S_f \geq 2.000$  mq;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- fascia di bordo a verde privato con una idonea schermatura arborea di essenze autoctone con tipologia V3\_00 e V3\_08 (Vedi elaborato "H.3 – Quaderno degli ambiti di trasformazione – Individuazione e criteri di attuazione" – Filtro paesistico di progetto), tesa a valorizzare lo stato dei luoghi e qualificare la valenza paesistico-ambientale, avente un'estensione minima maggiore del 20% della  $S_f$ ;
- l'intervento dovrà essere caratterizzato da una progettazione innovativa, qualificata e di elevato valore percettivo e sostenibile. Non saranno approvati progetti che ripetano le tipologie correnti dequalificate, anonime e sempre uguali con tettoia rettangolare a fascia differenziate esclusivamente per il logo e per il colore aziendale. Dovranno rappresentare elementi qualificanti del servizio infrastrutturale in rapporto con il paesaggio al pari delle tipologie post-belliche (Stazione Agip, etc.);
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesaggistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento da attuare con Titolo Edilizio Convenzionato;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

I nuovi impianti dovranno disporre dei seguenti servizi minimi accessori:

- un fabbricato a servizio dell'utenza avente una superficie minima di 50 mq dotato di servizi igienici per uso pubblico;
- spazi riservati al parcheggio per almeno quattro posti auto;
- una o più isole di distribuzione dei carburanti, adeguatamente coperte da innovative e qualificate pensiline;
- l'erogazione di almeno due prodotti;
- apparecchiature per il self-service pre-pagamento e per il pagamento posticipato;
- almeno un servizio all'automezzo (controllo aria acqua, lubrificazione, autolavaggio, etc.);
- impianti integrati con attività commerciali di servizio all'utente (somministrazione di alimenti e bevande, ristoro, bar, rivendita quotidiani e periodici, rivendita di tabacchi, lotteria ed altre attività simili, etc.) con superficie adeguata; le suddette attività commerciali devono essere dotate di posti auto per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita;
- l'impianto dovrà essere costituito da più apparecchi erogatori di carburante collegati ai relativi serbatoi con le relative attrezzature ed accessori in conformità ai requisiti minimi stabiliti dalla Regione per le diverse tipologie d'impianto (metano, GPL, gasoli e benzina);
- le costruzioni attinenti dovranno comprendere locali relativi all'attività di ristoro e commerciale, autoriparazione veicoli, alloggio per il gestore ed autolavaggio;
- l'eventuale alloggio del custode potrà essere realizzato al primo piano ed avere una  $S_{lp}$  massima di 200 mq; a questo dovranno essere garantiti i requisiti acustici passivi conformi alla categoria A del D.P.C.M. 05.12.1997 dimostrata da relazione progettuale sul fono isolamento dell'abitazione.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 135 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



IMPIANTI ESISTENTI

Sono confermati gli impianti esistenti alle condizioni del rispetto della conformità alle prescrizioni fiscali ed a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni di beni storici e artistici nonché alle norme di indirizzo della Regione Lombardia. Gli interventi ammessi consistono nell'ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e ampliamento.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0.50 \text{ mq/mq}$
- $H_{max} = 2 \text{ piani} - \leq 10,00 \text{ m};$
- $R_c = 50\%$
- $C_u = M;$
- $S_p = 35\%$

NORME PUNTUALI

- in tali zone non sono ammesse altre destinazioni d'uso. Fino alla realizzazione degli impianti i terreni possono essere sfruttati ai fini agricoli;
- nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti il tessuto residenziale e l'area agricola;
- Sono da includere nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria tutte le strutture e manufatti da realizzarsi fuori terra, compresa la proiezione a terra delle pensiline. L'intervento di nuova costruzione e/o di ampliamento comporta sempre aumento di peso insediativo assimilato alla destinazione commerciale ed è assoggettato a richiesta di Titolo Edilizio Convenzionato;
- tali impianti devono essere posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, e da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio.

PREMIALITÀ VOLUMETRICHE E QUALITATIVE

Premialità volumetriche e qualitative a favore di impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione in esercizio, o nuovi che aggiungano le seguenti tipologie di servizio:

- carburanti a basso impatto ambientale o colonnine per alimentazione di veicoli elettrici;
- servizi accessori all'utente, con particolare riguardo a somministrazione di alimenti e bevande, manutenzione veicoli e officina;
- alimentazione energetica dell'impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici.

Di seguito vengono descritti gli indicatori di premialità. Gli indici volumetrici ordinariamente previsti, sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del  $50\%+15\% = 65\%$ :

- installazione di distributori di gas metano per autotrazione (10%);
- installazione di distributori di GPL per autotrazione (10%);
- realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa (5%);
- adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; 20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;
- installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (5% per ogni colonnina a doppia erogazione);
- realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (5%);

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 136 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- inserimento di spacci per la vendita e la promozione dei prodotti agricoli locali e del territorio (5%);
- realizzazione di officina per gli auto e i moto-veicoli (5% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; 10% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);
- realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (5%);
- realizzazione di un impianto di video-sorveglianza collegato con la centrale operativa delle Forze dell'Ordine (10%);
- qualità architettonica e inserimento ambientale (10%);
- opere di mitigazione e compensazione (10%).

Nel calcolo degli indici di edificabilità sono esclusi le superfici e i volumi destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15 mq di Slp.

**Art. 105. Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto del tracciato ferroviario**

La zona è destinata agli impianti che comprendano oltre alla linea ferrovia esistente o di progetto, le relative opere d'arte, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ect.), eventuali opere di mitigazione ambientale, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni e all'esercizio della infrastruttura.

Le distanze di rispetto delle linee ferroviarie, stabilite in m 30.00 dalla rotaia più vicina, rappresentano il limite di arretramento da rispettarsi nella nuova edificazione al di fuori dei centri abitati. Per gli edifici esistenti all'interno della misura di rispetto sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza alterazione della sagoma del fabbricato. È altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito; all'interno del perimetro dei centri edificati è possibile derogare a tali limiti solo previo rilascio di parere favorevole dell'Ente gestore dell'impianto ferroviario. Devono essere rispettate, in ogni caso, tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80 e s.m.i.

Gli Ambiti di Trasformazione hanno l'obbligo di porre in atto gli interventi per il rispetto dei limiti dettati dall'art. 3 del D.P.R. n. 459 del 18.11.1998.

STAZIONI FERROVIARIE ED AREE PER IMPIANTI FERROVIARI

I parametri urbanistici da applicare nel caso di nuove opere o infrastrutture, in deroga ai parametri generali, sono i seguenti:

- $H_{max} \leq 3$  piani + sottotetto;
- $u_f \leq 1.0$  mq/mq;
- $R_c \leq 50\%$ ;
- Cu: 0/M.

**Art. 106. Fasce di protezione di infrastrutture idroviarie, idrauliche e di fiumi**

In relazione a infrastrutture idroviarie e idrauliche, laghi, fiumi, altri corsi e specchi d'acqua si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 25 gennaio 2002 n 7/7868 in materia di Reticolo idrico del Territorio Comunale.

Negli elaborati sono graficamente individuati i siti ove è ammessa la realizzazione di punti di approdo turistici di piccole dimensioni.

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti sono soggetti a salvaguardia tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto.

Per quanto riguarda il reticolo idrico principale, vengono recepite le fasce fluviali individuate dai Piani Stralcio di Bacino, le trasformazioni in questi ambiti dovranno attenersi alla normativa stabilita dagli stessi.

Il reticolo idrico di competenza comunale è inserito nelle tavole di progetto del PGT, secondo quanto indicato dalle DGR n.7/7868 del 25/01/02 e n.7/13950 del 01/08/03.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 137 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Lungo tutti i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo è istituita una fascia di rispetto di m 10, a partire dal ciglio di sponda; tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua, quali ad esempio impianti di sollevamento irrigui, di bonifica, caselli per il telecontrollo. In tali ambiti sono ammessi prioritariamente interventi di compensazione ecologica.

Eventuali manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione del corso d'acqua mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali all'alveo che ne riducano la sezione.

#### Art. 107. Fasce di rispetto delle strutture cimiteriali

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono previste fasce di rispetto cimiteriale inedificabili. Sono consentite costruzioni di carattere temporaneo da regolamentare con apposito Titolo Edilizio Convenzionato, sempre che il loro uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero quali fioristi, marmisti e similari. È ammessa inoltre la realizzazione di interventi per la viabilità, di parcheggi e sistemazioni a verde e per il tempo libero, serre ed eventuali servizi e impianti tecnologici a servizio dei cimiteri.

Per le strutture esistenti e destinate ad ospitare attività di servizio allo spazio cimiteriale, come fioristi, marmisti e similari ed eventuali attività di ristoro sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della S.L.P. e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n.457.

#### Art. 108. Fascia di rispetto dai pozzi dell'acquedotto e delle sorgenti

Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico individuate nelle tavole di azionamento del piano hanno lo scopo di assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano.

In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n° 236/1988, dell'art. 121 del D. Lgs. n° 152 del 11/05/1999 e del D. Lgs. n° 258 del 18/08/2000 che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.

La fascia di rispetto dei pozzi e sorgenti si estende:

- per una profondità di ml 10.00 dal pozzo e in tale fascia non è consentita alcuna attività;
- per una profondità di ml 200.00 dal pozzo in cui sono consentite attività e destinazioni in conformità alla normativa vigente.

#### Art. 109. Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione e connessi

Nella zona inclusa entro la fascia di rispetto è consentita solamente la costruzione di impianti adibiti alla depurazione delle acque. La fascia di rispetto del depuratore, rappresentata graficamente negli elaborati di Piano con apposito tratteggio, è adattata alla morfologia del luogo mantenendo la distanza minima di m 100,00 circa dall'impianto.

La fascia di rispetto degli impianti di rinvio e sollevamento rappresentata graficamente negli elaborati di Piano, è adattata alla morfologia del luogo mantenendo la distanza di ml. 10,00 circa dalla recinzione dell'impianto, per permettere idonei adeguamenti tecnologici.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione potranno essere oggetto di soli interventi manutentivi e di ristrutturazione, è altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito e, al fine di evitare l'esposizione a microrganismi patogeni, è da evitare l'incremento della capacità insediativa.

#### Art. 110. Fascia di rispetto per le reti tecnologiche a sviluppo lineare aeree e/o interrato

È comunque prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (ad esempio, elettrodotti e similari), anche se tali fasce non risultano rappresentate sugli elaborati grafici del P.G.T.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 138 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Si tratta di ambito interessato dal passaggio di linee elettriche, dalle quali va osservata, per quanto riguarda fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporta per le persone tempi di permanenza prolungati, un limite di esposizione e una fascia di rispetto da determinarsi in base a quanto stabilito dalla L. 36 del 22/02/2001, dal D.P.C.M. 08 luglio 2003 e s.m.i. e dal successivo regolamento di attuazione.

Come prescritto dall'art. 4, comma 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22/11/2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Le costruzioni esistenti sono soggette ai soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia purché dall'esecuzione di tali interventi non si verifichi un aumento del peso insediativo esistente o un aumento del personale addetto nelle unità produttive.

In fase di pianificazione attuativa ed esecutiva dovrà essere predisposta documentazione redatta da tecnico qualificato, finalizzata a determinare l'ampiezza della fascia di rispetto delle linee ad alta e media tensione, e quindi la distanza oltre la quale sia conseguito il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 µT) di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 08.07.03. Pur in assenza della corretta metodologia di calcolo, che dovrà essere fissata dal sistema Agenziale ARPA-APAT ed approvata dal competente Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (art. 6 comma 2), potranno essere utilizzati modelli di calcolo le cui equazioni siano conformi alla norma tecnica CEI 211-4, e dati di portata corrente in servizio normale dell'elettrodotto (norma CEI 11-60), da richiedere all'Ente gestore (art. 6, comma 1).

FASCIA DI RISPETTO DA METANODOTTO

Si tratta di ambito interessato dal passaggio in sotterraneo di rete di metanodotto e dalle aree di servizio e/o tecnologiche.

Nelle zone assoggettate a PIANO ATTUATIVO obbligatorio, questi dovrà ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete (SNAM o altri) nel rispetto del D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

È assoggettata a permesso di costruire diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricati, pertinenze, manufatti ed altre opere che interessi la permeabilità del terreno, e deve essere osservata una distanza minima di ml. 10.00 dalla verticale di passaggio della rete, fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

**Art. 111. Condotta interrata per irrigazione**

Negli elaborati grafici del Documento di Piano sono rappresentate le dorsali principali del sistema di irrigazione sotterraneo del Consorzio di Bonifica competente territorialmente.

Al fine di evitare sovrapposizione di tematismi, all'interno degli elaborati grafici non è stata rappresentata la rete secondaria dell'impianto di irrigazione sotterraneo; le planimetrie di dettaglio della rete di distribuzione complessiva sono state quindi messe a disposizione presso il Comune ed il Consorzio di Bonifica.

La fascia di rispetto, la servitù e la specifica normativa di salvaguardia della rete di irrigazione saranno specificamente comunicate dal Consorzio di competenza entro 15 giorni dalla richiesta.

La salvaguardia è finalizzata a conservare gli impianti e a permettere idonei e necessari adeguamenti funzionali, tecnici e tecnologici. La fascia di salvaguardia è inedificabile.

In caso di dismissione, delocalizzazione, lievo di porzioni della rete, il vincolo si intende automaticamente risolto con la comunicazione del Consorzio competente al Comune senza la necessità di dover attendere la variante di competenza al Documento di Piano.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 139 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO****Art. 112. Riserve naturali, zone di protezione speciale e siti di interesse comunitario - Rete Natura 2000**

Gli areali di elevato pregio naturalistico tutelati come riserve naturali ai sensi dell'art. 2 della legge 394/91 e dell'art. 11 della legge regionale 86/83 e s.m.i. e le relative aree di rispetto sono sottoposte alle norme e tutele di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e si applicano le indicazioni della Direttiva Habitat e del regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 357/1997, nonché quanto previsto dagli indirizzi normativi del P.T.C.P. della Provincia di Mantova e del P.T.C. del Parco.

Essi sono individuati graficamente con apposita simbologia nell'elaborato "DP.B.4 - Carta dei vincoli esistenti" del Documento di Piano. In particolare:

- delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come Z.P.S. (Direttiva "Habitat" 92/42/CEE)

IT20B0401 - Z.P.S. – Parco Regionale Oglio Sud.

Dovrà essere concordato con il Parco Oglio Sud, ente gestore della ZPS "Parco regionale Oglio Sud" e del SIC "Torbiere di Marcaria", l'eventuale assoggettamento a Valutazione d'incidenza di singoli progetti per la viabilità ciclopeditone, o di altri interventi in aree limitrofe ai Siti Rete Natura 2000.

**Art. 113. Art. 106 – Rete Ecologica Regionale e Rete Verde Provinciale**RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il Piano di Governo del Territorio recepisce l'indicazione del P.T.R. della Regione Lombardia con l'individuazione della "Rete ecologica regionale" suddivisa in primo e secondo livello, rinviando alla D.G.R. n. 8/8515 del 26.11.2008.

RETE VERDE PROVINCIALE

Il Piano di Governo del Territorio recepisce l'indicazione del P.T.C.P. della Provincia di Mantova (Capo VI) con l'individuazione della "Rete verde provinciale" suddivisa in primo, secondo e terzo livello, rinviando agli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. (Capo VI).

**Art. 114. Ambiti del Parco Oglio Sud**

Nei territori all'interno del Parco Oglio Sud vigono le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco vigente.

Nelle aree esterne limitrofe al perimetro del Parco Oglio Sud vigono le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco vigente, volte alla tutela delle aree e del verde nonché delle aree agricole boschive, alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

Esse stabiliscono inoltre che le zone produttive, fatte salve le preesistenze o le esigenze che non possono diversamente soddisfarsi, e con eccezione delle attività non nocive all'igiene e alla salute pubblica, siano da collocarsi possibilmente a idonea distanza rispetto ai confini del Parco; non sono di massima ammessi, in aree confinanti con il Parco, nuovi insediamenti di industrie insalubri di prima classe.

Le tavole n. 5, 6, 7, 8 "Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali (DUSAF 2.0) delle aree P.T.C. artt. 30 e 31" e le tavole 5, 6, 7, 8 "Ambienti naturali" del piano di settore "Riquilificazione ambienti naturali" e lo Studio sull'attività zootecnica nel Parco, nonché il regolamento relativo, come la normativa vigente sulle aree assoggettate al P.T.C. del Parco Oglio Sud sono atti sovraordinati e quindi di fatto recepiti dal Piano di Governo del Territorio.

IMMOBILI MONUMENTALI, MANUFATTI IDRAULICI E COMPLESSI AGRICOLI

Per gli edifici ed i complessi di valore storico ambientale (edifici monumentali, manufatti idraulici, complessi agricoli di valore storico-ambientale) individuati nel P.T.C. del Parco, oltre le specifiche norme di zona vigono le prescrizioni dell'art. 38 delle N.T.A. dello stesso P.T.C.

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 140 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Art. 115. Ambito soggetto a tutela paesaggistica – (ex L. 431/85)**

Le fasce di tutela ambientale dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 Lett. "c" del D. Lgs. 42/2004 sono delimitate da apposito perimetro sulle tavole del P.G.T. posto a m. 150 dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua. All'interno delle fasce di rispetto ambientale dei corsi d'acqua gli interventi edificatori sono ammissibili previa valutazione degli stessi da parte della Commissione Paesaggio e della Soprintendenza competente. Le disposizioni di tutela ambientale non si applicano alle parti del territorio comunale aventi le caratteristiche di cui al comma 2 dell'art. 142 sopracitato ("... parti di territorio delimitate dagli strumenti urbanistici come zone 'A' o 'B' alla data del 06/09/1985...")

I corsi d'acqua sottoposti a tutela ambientale nel territorio comunale, rappresentati nella "DP.B.4 - Carta dei vincoli esistenti" e di seguito riportati sono:

- Fiume Oglio;
- Canale Acque alte;
- Canale Loiolo.

Eventuali modifiche alla norma superiore di riferimento nella misura dell'ampiezza della fascia costituiranno variante automatica alle previsioni delle presenti N.T.A.

Il P.G.T. non individua cartograficamente ma conferma nelle presenti N.T.A. il limite di arretramento dell'edificazione di m 10 dalle rive delle acque pubbliche come previsto dal R.D. n.523 del 25/07/1904 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è prevista alcuna distanza tra i limiti all'arretramento dell'edificazione o i limiti della fasce di rispetto, previsti dal presente articolo, ed ogni eventuale nuova costruzione che potrà quindi essere posizionata sul limite di arretramento o di fascia.

**Art. 116. Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico – art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambiti soggetti a vincolo culturale - art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939)**

Il P.G.T. individua nella "Carta dei vincoli" con appositi simboli i beni vincolati come "cosa di interesse paesaggistico" e come "cosa di interesse monumentale" ai sensi delle vigenti leggi il cui elenco è il seguente:

**BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO DI CUI ALL'ART.10 DEL D.LGS. 42/2004:**

- Palazzi Gonzagheschi e Giardino – architettura civile
- Casa Pellizzoni – architettura residenziale
- Palazzo Novellini – architettura residenziale
- Casa Aporti (Pasetti) - architettura residenziale
- Portici Gonzagheschi – architettura civile
- Chiesa dei Frati SS. Fabiano e Sebastiano – architettura religiosa
- Chiesa di Santa Maria Annunziata – architettura religiosa
- Oratorio di San Giacomo (ex Macello) – architettura religiosa
- Convento dei Frati – architettura religiosa
- Casa Gerelli – architettura residenziale
- Teatro – architettura civile
- Scuole Primarie – architettura civile
- Ambulatorio Comunale – architettura civile
- Teatro sociale per anziani – architettura civile

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 141 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO DI CUI ALL'ART.136 DEL D.LGS. 42/2004:

- Nessuno.

A tale ambito appartengono tutti gli edifici di interesse storico, artistico e architettonico vincolati ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939), le parti di territorio soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) nonché della L.R. 86/83 e quindi soggetti alle norme e procedure di cui alle leggi stesse.

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti ad approvazione della Soprintendenza competente.

Anche se non esplicitamente elencati, resta fermo che tutti gli edifici che presentino interesse ai sensi dell'Art. 2 del D. Lgs. 42/2004 di proprietà di Enti pubblici nonché di ogni altro Ente ed istituto pubblico e/o di persone giuridiche private senza fine di lucro, con epoca di costruzione superiore a cinquant'anni, sono sottoposti al medesimo tipo di vincolo.

**Art. 117. Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico, archeologico ed etno-antropologico**ZONA DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA

Il P.G.T. individua nelle sue tavole le aree che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica della Lombardia sono oggetto di specifico vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

L'elenco dei siti vincolati è il seguente:

- nessun vincolo specifico è stato segnalato dalla Soprintendenza competente.

ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO ED ETNO-ANTROPOLOGICO

Il P.G.T. individua nelle sue tavole le aree che sono vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 il cui elenco è il seguente:

- nessuna area è stata segnalata dalla Soprintendenza competente.

Nelle zone indicate dallo specifico elenco o da elenchi successivi che la Soprintendenza notificherà all'Amministrazione Comunale ogni intervento dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza ed eseguito solo successivamente al rilascio della relativa autorizzazione.

**Art. 118. Ambito soggetto a tutela archeologica ai sensi dell'art. 142 Lett. "m" del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)**

Il P.G.T. individua nelle sue tavole di zonizzazione gli ambiti che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica della Lombardia, sono state oggetto di rinvenimenti archeologici. Si tratta di ambiti tutelati ai sensi della legislazione paesistico-ambientale vigente, ed in particolare D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

In questi ambiti, durante ogni nuovo intervento edilizio o anche agricolo che comporti qualsiasi tipo di scavo o manomissione del suolo superiore alle normali arature, o comunque alterazioni consistenti dello stato dei luoghi, nel caso venga effettuato qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico, storico o artistico, si dovranno sospendere i lavori, dandone tempestiva comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza competente. I lavori potranno essere ripresi dopo il benestare della Soprintendenza stessa che dovrà comunque pronunciarsi entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti. La mancata comunicazione nei termini equivale a consenso alla ripresa dei lavori.

Ai fini edificatori, per queste zone valgono le norme prescritte per le zone agricole.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 142 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

I siti sono individuati sulla Carta dei vincoli, alcuni dei quali sono riportati nel seguente elenco:

- SITO 1: Cà de' Passeri – tomba – romano – trasformazione compatibile;
- SITO 2: Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 3: Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 4: Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 5: Valle d'Oglio - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 6: Valle Bugni - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 7: Valle Bugni - romano – conservazione dei caratteri particolari;
- SITO 8: Via Campagna 21 - tomba - preromano – trasformazione compatibile;
- SITO 9: Via Campagne 8 - romano – trasformazione compatibile;
- SITO 10: Fondo verso le Regone – romano;
- SITO 11: Prestini;
- SITO 12: Cà del Gobbo;
- SITO 13: Fontana;
- SITO 14: Ghisolfa;
- SITO 15: Cà de Marcotti;
- SITO 16: Valle Bugni.

**Art. 119. Ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale (Archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)**

Il P.G.T. individua nella "Carta dei vincoli" con appositi simboli gli ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale inseriti nell'elenco dei "Beni di rilevante valore storico-culturale del P.T.C.P. della Provincia di Mantova" e quelli indicati dal Comune.

L'elenco dei beni è il seguente:

- Casa Boldi - architettura residenziale
- Oratorio della Madonna delle Grazie – architettura religiosa
- Borgo di Casale – centro minore, borgo, aggregato
  - Casale Vecchio
  - Casale
  - Casaletto
- Borgo Belvedere – centro minore, borgo, aggregato
- Palazzo Cavriani o delle Gabelle - architettura residenziale
- Cà dei Passeri – centro minore, borgo, aggregato
- Corte Giardino – corte rurale o cascina
- La Valle – centro minore, borgo, aggregato
- Magazzino Idraulico – architettura della produzione
- Corte Campagne - corte rurale o cascina
- Corte Cerere - corte rurale o cascina

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 143 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



A tale ambito appartengono i Beni di interesse storico-architettonico segnalati dal P.T.C.P. di Mantova e quindi soggetti alle procedure di cui al Piano stesso. Inoltre sono segnalati anche i beni individuati dall'Amministrazione Comunale. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere approvativo della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 120. Coni visuali

Il Piano di Governo del Territorio ed i suoi strumenti attuativi, con specifica simbologia inserita nell'elaborato "DP.C.4. - Sistema del paesaggio", in relazione alla necessità di salvaguardare coni visuali, possono definire le "viste significative a corto raggio" e le "viste significative a lungo raggio". Tali viste sono caratterizzate da una elevata sensibilità sotto l'aspetto vedutistico e/o percettivo del paesaggio. La proposta progettuale, con apposita documentazione grafica e di simulazione fotografica, dovrà dimostrare di garantire il godimento e la valorizzazione percettiva del bene e/o del contesto da salvaguardare anche tramite fasce di arretramento edificatorio non già previste dalla normativa vigente. I progetti dovranno necessariamente essere assoggettati al parere della Commissione Paesaggio.

Le aree interessate da arretramenti sulle quali il Piano di Governo del Territorio prevede anche la realizzazione di fasce alberate di filtro devono essere mantenute a verde e non possono essere pavimentate.

#### Art. 121. Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio

Il Piano delle Regole individua con apposite schede inserite nell'elaborato nominato "PR.B.3.4 - Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale" gli ambiti e gli edifici di interesse storico – architettonico e/o ambientale, diffusi sul territorio nelle diverse zone, assoggettati a particolari e specifiche cautele comunali finalizzate alla conservazione e descritte per ogni intervento nelle schede sopracitate.

Gli interventi specifici e le prescrizioni a cui assoggettare ogni elemento di ogni scheda sono singolarmente descritti nelle schede stesse per punti, al fine di ottimizzare la specificità di ogni intervento.

Per gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e/o ambientale si assumono le tutele del presente documento o quelle sovralocali già istituite.

Per i beni sopracitati sono ammesse le categorie di intervento illustrate e dettagliate nel documento "Criteri guida per la conservazione" comprendenti tutti gli interventi necessari per garantire la migliore conservazione e valorizzazione dei beni stessi.

In generale, il progetto di conservazione, ristrutturazione e valorizzazione del bene mediante le categorie sopracitate dovrà volgere al miglioramento della qualità urbana ed architettonica dell'ambito, alla rivitalizzazione del bene in tutte le sue componenti e alla sostenibilità dell'intervento con particolare attenzione ad un equilibrato e sensibile inserimento paesaggistico del bene nel contesto territoriale classificato dagli elaborati del paesaggio ricompresi nel P.G.T.

Il progetto, elaborato quale Titolo Edilizio diretto, Titolo Edilizio Convenzionato o Piano Attuativo in rapporto alla complessità del singolo intervento, sarà assoggettato ad un processo negoziato e concertato di verifica con l'Ufficio tecnico e la Commissione Paesaggio al fine di ottimizzare la qualità dell'intervento in funzione dei criteri di sostenibilità del P.G.T. Ove gli interventi siano già individuati nelle schede riportate nel documento sopracitato, il progetto innanzitutto dovrà essere coerente con l'indirizzo fornito dal Piano.

Gli allineamenti esistenti su strada non possono essere modificati e possibilmente vanno conservati e valorizzati tutti gli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale, quali: barbacani, cippi angolari, intonaci di particolare pregio, contorni e davanzali in pietra, balconi, portali, cornici e cornicioni, decorazioni, affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di notevole valore di edifici esistenti, etc. Allo stesso modo devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi di particolare pregio o caratteristici della tradizione costruttiva locale presenti all'interno degli immobili, quali antiche scale con forme o materiali particolari, volte, soffitti lignei, decorazioni parietali, antichi camini, etc.

Eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile da limitare ad un massimo del 10%, alterazioni delle caratteristiche architettoniche interne ed esterne o modifiche della destinazione d'uso prevalente in atto, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale mediante Piano Attuativo o Titolo Edilizio Convenzionato che in ogni caso devono inquadrare la totalità del complesso edilizio.

Le destinazioni d'uso devono essere comunque compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio, e con ambiente circostante, e con la destinazione dell'ambito di appartenenza, sia esso residenziale, a servizi o agricolo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 144 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Nel caso i complessi siano costituiti da corti agricole dismesse e si intenda proporre il recupero ai fini abitativi ai sensi della legislazione vigente, le funzioni insediabili sono quelle della zona EC1 ed EC2 a destinazione residenziale prevalente, nonché le funzioni di interesse pubblico. L'intervento, da assoggettare a piano di recupero o Titolo Edilizio Convenzionato ai sensi di quanto sopra, comporta la corresponsione dei contributi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, eventuale monetizzazione delle aree per servizi).

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere approvativo della Commissione del Paesaggio.

Gli interventi ammessi per le varie classi di tipologie di beni di seguito sinteticamente elencati sono quelli individuati e specificati nel quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale:

- R0 – Elementi di particolare interesse storico, artistico ed architettonico sottoposti a vincolo ai sensi:
  - dell'articolo n.136 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1497/1939)
  - dell'articolo n.10 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939)
- R1 – Edifici e/o sequenza architettonica di particolare pregio architettonico e/o ambientale
- R2 – Edifici di interesse storico - ambientale
- R3 – Edifici di interesse storico - insediativo
- R4 – Edifici di interesse ambientale compromesso
- R5 – Edifici privi di interesse
- R6 – Edifici minori costituenti il nucleo interno di interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva
- R7 – Elementi architettonici e recinzioni di particolare pregio
- R8 – Elementi architettonici e recinzioni privi di pregio e/o non coerenti con le caratteristiche del sito
- R9 – Spazi liberi di uso privato
- R10 – Parchi e/o boschi naturali
- Passaggio tipologico ambientale
- Elementi costituenti la sequenze architettonica
- Allineamento dei fronti e dei sedimi edilizi – La norma è estesa in modo diffuso a tutti i fronti stradali del Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl) in considerazione della valenza dello stesso
- Traccia delle mura storiche
- Zona vincolata a verde privato da conservare e/o valorizzare
- Zona vincolata a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati
- Zona a verde di valore ambientale
- Spazi per sistemi infrastrutturali urbani complessi

#### Art. 122. Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali

In accordo con quanto sancito dalle N.T.A. del Parco Oglio Sud, le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei coni visuali dei terrazzi morfologici esistenti.

In ogni caso, lungo gli orli dei terrazzi fluviali e le arginature, così come individuati nelle tavole del P.T.C. del Parco Oglio Sud, sono vietate:

- le nuove edificazioni;
- modificazioni della pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
- spianamento delle scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruzioni della vegetazione arborea presente sugli orli, sulle scarpate ed al piede del terrazzo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 145 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché eventuali interventi di recupero ambientale.

Sono consentiti ed incentivati interventi di forestazione urbana e di implementazione delle aree a verde naturale lungo almeno un lato dei corsi d'acqua da concordare con il consorzio di bonifica competente.

#### Art. 123. Aree di salvaguardia ambientale, idrogeologica e idraulica

Lo studio idrogeologico ha individuato principalmente le aree sottoposte a rischio idraulico e idrogeologico, definitivo o con limitazioni temporanee, aree con scarsa capacità portante dei terreni ed aree ad elevato valore ambientale.

#### IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Nei documenti di Piano per l'Assetto Idrogeologico è definita, anche cartograficamente, limitatamente alla pianura ed ai fondi valle del bacino idrografico del fiume Po, l'individuazione delle Fasce fluviali ovvero di aree in cui avviene il deflusso delle portate fluviali e/o si possono verificare fenomeni d'inondazione con modalità, caratteristiche e tempi di ritorno differenti.

#### LE FASCE FLUVIALI

All'articolo 28 delle norme di attuazione del P.A.I., della nella classificazione delle fasce si precisano le seguenti definizioni:

- **Fascia A:** Fascia di deflusso della piena, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 " Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II delle Norme di attuazione del P.A.I., ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- **Fascia B:** Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", la opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta;
- **Fascia C:** Area di inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Nella fascia di deflusso della piena si "persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra".

Nella fascia di esondazione si "persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali".

Nell'area di inondazione per piena catastrofica si "persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I.".

Le prescrizioni, i divieti, i vincoli e le linee guida generali per le modalità d'intervento consentite nelle fasce A, B e C sono contenuti rispettivamente negli artt. 29, 30 e 31 delle norme di attuazione del Piano.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 146 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

DISPOSIZIONI DI P.A.I. IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI PER IL COMUNE

L'art. 27, comma 1, delle Norme di P.A.I. stabilisce che i Comuni nei cui territori ricadono le aree classificate come Fascia Fluviale A e B sono tenuti da subito ad applicare:

- L'art. 1, comma 5 e 6:

Finalità e contenuti

.....

5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.

6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

.....;

- L'art. 29, comma 2:

.....

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

.....;

- L'art. 30, comma 2:

.....

Fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 147 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

.....;

- L'art. 32, commi 3 e 4:

.....

Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

- 3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
- 4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale. I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:
  - l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
  - l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
  - l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di Concessione.

.....;

- L'art. 38:

.....

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 148 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.;

.....;

- L'art. 38 bis:

.....

Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.
2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

.....;

- L'art. 39, comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6:

.....

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
  - a. le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 149 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- c. *per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.*
2. *All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.*
3. *Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*
4. *Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:*
- a. *opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
  - b. *interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
  - c. *interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*
  - d. *opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.*
5. *La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.*
6. *Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:*
- a. *evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;*
  - b. *favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*
  - c. *favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

.....;

- L'art. 41:

.....

Compatibilità delle attività estrattive

1. *Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate dell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano.*

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 150 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

*In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.*

2. *Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.*
3. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.*
4. *In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.*
5. *Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.*
6. *Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.*

.....;

**RISCHIO IDRAULICO PRODOTTO DALLA RETE IDROGRAFICA PRINCIPALE**

Nel rispetto dell'art. 26, comma 3, delle norme di attuazione del PAI, i limiti della Fascia B coincidono con le arginature maestre storiche dei fiumi Po, Oglio e Mincio, quelli della Fascia A riflettono praticamente l'alveo attivo dei fiumi, destinato al deflusso della corrente di piena e quelli della Fascia C, come descritto nell'Allegato 3 delle Norme di attuazione del P.S.FF.FF.

Nelle Fasce A e B del PAI valgono le disposizioni art. 39 delle norme di attuazione dei P.A.I. stesso "interventi urbanistici ed indirizzi alla pianificazione urbanistica".

Pertanto:

- Fascia di deflusso della piena - FASCIA A, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (art. 28 e art.li 28/29 P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico. I territori della Fascia A individuati dal P.A.I. e in recepimento del presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/29/38/39;
- Fascia di esondazione - FASCIA B, esterna alla Fascia A costituita dalla porzione di territorio interessata dalla inondazione al verificarsi della piena di riferimento (art. 28 e 30 del P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico. I territori della Fascia B individuati dal P.A.I. e in recepimento del presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/30/38/39;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 151 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



- Aree di inondazione per piena catastofica - FASCIA C, costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quello di riferimento (artt. 28 e 31 del P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;
- Aree di particolare criticità idraulica (aree così definite dall'Art. 49.2 del P.T.C.P. della Provincia di Mantova).

I territori della Fascia C, individuati dal P.A.I. e riportati dal presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/31/38/39.

I territori citati sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e limitazioni.

Sono vietati:

- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto di rifiuti di qualsiasi genere;
- la costruzione e l'insediamento di attività produttive pericolose ed attività a rischio;
- la costruzione sotto piano campagna di edifici o di porzioni di edifici che comportino la presenza continua di persone ed attività;
- i progetti di strade in genere, anche di urbanizzazione dovranno essere idraulicamente verificati al fine di posizionare l'estradosso stradale con un idoneo franco idraulico e comunque con un'altezza minima di 50 cm.

Sono previsti i seguenti interventi e vincoli:

- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
  - realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento, evitando in particolare la realizzazione di piani interrati e pertanto ad una quota di circa 50 cm superiore rispetto all'attuale reticolo stradale;
  - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della eventuale corrente;
  - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
  - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
- Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
  - opere drenanti per evitare le spinte idrostatiche nei terreni di fondazione.
- Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:
  - uscite di sicurezza situate in modo idoneo e aventi dimensioni sufficienti per facilitare l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
  - vie di evacuazione situate sopra il livello di piena.
- Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere a pressioni idrodinamiche.
- Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.
- I depuratori, le vasche di raccolta delle acque reflue, i lagoni agricoli, le cisterne di gasolio ed in genere tutti i contenitori anche interrati, ecc. dovranno essere protetti da una adeguata difesa idraulica e pertanto i progetti dovranno essere corredati da specifico elaborato di verifica idrogeologica e idraulica, firmato da un tecnico abilitato, per certificarne la fattibilità.

Nell'area a Nord di San Martino dall'Argine ogni nuova costruzione dovrà avere il pavimento ad una quota pari o più elevata di 50 cm rispetto all'estradosso della strada comunale più vicina.

Nelle zone esterne ai centri abitati i canali dovranno garantire una fascia di rispetto  $\geq 10,00$  m per lato in edificabile.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 152 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

L'Amministrazione Comunale dovrà redigere entro 24 mesi dalla pubblicazione sul B.U.R.L. il PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE a norma dell'art.15 della L. n.225 del 24/02/1992 e s.m.i.

Le aree di particolare criticità idraulica (aree così definite dal P.T.C.P. della Provincia di Mantova) rimangono sottoposte ai presenti vincoli, fino ad avvenuta realizzazione delle opere programmate.

Per le aree sopracitate valgono le disposizioni degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. nonché quelle contenute nello studio geologico allegato, parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### Art. 124. Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

In tutto il territorio comunale vigono le prescrizioni delle Norme Geologiche di Attuazione di cui al punto G. del Documento di Piano, parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Alla predetta normativa si dovrà fare riferimento per gli interventi in aree di classe 1, 2, 3 e 4 individuate nella carta di fattibilità delle azioni di piano. In tali zone, in funzione della classe di fattibilità in cui ricadono e della classificazione del rischio sismico, ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico di valutazione del rischio sismico che verifichi la compatibilità dell'intervento stesso con la situazione dell'area.

In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Nelle aree caratterizzate da elevate vulnerabilità della falda si richiede inoltre di evitare l'insediamento di attività che, per la tipologia delle lavorazioni o per la particolarità delle materie prime utilizzate, comportano lo stoccaggio di sostanze pericolose.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, negli interventi urbanizzativi a carattere preventivo, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando comportano ampliamenti della SIp esistente maggiori di 150 mq, negli interventi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi delle presenti norme, a corredo dei progetti, è richiesta la presentazione di una relazione geologica - geotecnica che valuti con l'ausilio di prove in loco le condizioni di stabilità delle aree interessate all'edificazione e/o alle opere di urbanizzazione e, ove necessario, le opere indispensabili per evitare qualsiasi interferenza con le falde acquifere in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 21.01.1981, al D.M. LL.PP. 11/03/1988, alla Circolare Min. LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 e successive modifiche ed integrazioni. Lo studio geologico allegato al P.G.T. costituisce anche integrazione ed approfondimento delle prescrizioni sovracomunali di carattere ambientale, idraulico ed idrogeologico.

#### Art. 125. Tutela del reticolo idrico

Reticolo idrico minore: il reticolo idrico minore delle acque superficiali è costituito dai corsi d'acqua che non appartengono al reticolo principale, inclusi i corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 ed escluse le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Corsi d'acqua privati: i corsi d'acqua privati sono quelli che non sono indicati come corsi d'acqua nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica.

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

Il Piano del Governo del Territorio persegue le seguenti finalità:

- migliorare la sicurezza idraulica del territorio, e regolare le attività umane, degli insediamenti, delle opere e dei manufatti che interferiscono con gli alvei fluviali e le relative fasce di esondazione e di rispetto;
- favorire il recupero degli ambiti fluviali all'interno del sistema del verde, prevenire l'inquinamento delle acque e proteggere gli ecosistemi tramite l'introduzione di norme che favoriscono la corretta gestione di fasce di rispetto e tampone, sempre garantendo le condizioni di sicurezza idraulica;
- garantire il mantenimento della funzionalità idraulica degli alvei;
- prevenire gli usi del suolo incompatibili con la sicurezza idraulica e l'equilibrio dell'ambiente;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 153 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- promuovere la delocalizzazione degli insediamenti incompatibili e l'adeguamento dei manufatti interferenti;
- armonizzare gli interventi pubblici e privati secondo criteri omogenei di prevenzione del rischio, tutela ambientale e gestione del territorio;

Le presenti norme si applicano:

- a tutti i corsi d'acqua pubblici appartenenti al reticolo minore
- a tutti i corsi d'acqua privati

#### CRITERI GENERALI PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Le opere di regimazione idraulica previste per i corsi d'acqua dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e ripariali, al miglioramento dell'efficacia delle fasce di rispetto boscate, come sistemi filtranti per la riduzione dell'apporto di nutrienti nelle acque.

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

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

I lavori di ripulitura e manutenzione dei corsi d'acqua dovranno essere eseguiti conservando l'ambiente fluviale, tenendo conto dell'eventuale presenza di specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico o della esistenza di fasce vegetate con capacità potenziale di assorbimento degli inquinanti.

#### ATTIVITÀ ED OPERE VIETATE ALL'INTERNO DELL'ALVEO DEI CORSI D'ACQUA

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

- attività che possano alterare il deflusso delle acque;
- le piantagioni poste all'interno degli alvei dei fiumi, rivi e canali che ne limitano la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o la combustione dei ceppi degli alberi che consolidano le rive dei corsi d'acqua e dei fiumi;
- la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da superiori e adeguate ragioni di tutela della pubblica incolumità ed adeguatamente motivate;
- l'occupazione o la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- il posizionamento in alveo in senso longitudinale di reti di sottoservizi quali gasdotti, fognature, acquedotti, tubature, che riducano la sezione e stabilità del corso d'acqua;
- il posizionamento non pianificato di cartelli pubblicitari e simili;
- il pascolo e la permanenza di bestiame sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine.

#### INTERVENTI INTERNI ALL'ALVEO DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE IDRAULICA O NULLA OSTA IDRAULICO DA PARTE DEL COMUNE

I seguenti interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune:

- realizzazione di opere di difesa, guadi/selciatori, traverse di fondo, manufatti di sistemazione idraulica senza riduzione della sezione del corso d'acqua;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 154 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- intervento di conservazione ed ammodernamento di opere di difesa, derivazione o regimazione;
- estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altra terra;
- realizzazione di muri di sponda verticali o ad elevata pendenza dove non vi siano alternative di intervento;
- il taglio e/o l'asportazione di vegetazione ed in particolare di vegetazione che favorisce la stabilità spondale e la naturalità e la biodiversità dell'aveo;

#### INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

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

La larghezza delle fasce di rispetto è di metri 10. Tale fascia non viene considerata in corrispondenza dell'edificato esistente e regolarmente autorizzato.

Nelle zone di espansione dell'agglomerato urbano e negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, tale fascia può essere ridotta su ambedue le sponde fino ad un minimo di metri 4,00. In questo caso, gli interventi da realizzare nella fascia compresa tra il limite della fascia ed i 4,00 metri, sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte del Comune e/o dell'Ente gestore.

#### INDIVIDUAZIONE DI ATTIVITÀ E OPERE VIETATE ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto sono vietate le seguenti attività ed opere:

- realizzazione di nuove edificazioni e di ampliamenti, ad eccezione delle opere di interesse pubblico che non compromettono la sicurezza idraulica;
- ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico, per il trattamento delle acque reflue (previa autorizzazione ambientale provinciale) nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e percorsi funzionali alle attività agricole meccanizzate ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali;
- movimenti di terra e scavi che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, con eccezione per quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza;
- interventi che possano danneggiare gli argini;
- danneggiamento di opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti;
- apertura di cavi, fontanili e simili;
- il posizionamento non autorizzato di cartelli pubblicitari e simili.

#### INTERVENTI SOGGETTI A AUTORIZZAZIONE O NULLA OSTA IDRAULICO DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMPETENTE ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto sono realizzabili, anche in deroga al precedente articolo, ma solo previa autorizzazione idraulica comunale:

- le coltivazioni e le piantagioni di alberi e siepi, gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone finalizzati ad assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzioni di fascia tampone boscata finalizzata a costituire un filtro naturale atto a limitare l'afflusso di nutrienti ed inquinanti verso il corso d'acqua, stabilizzazione delle rive e tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- gli interventi di interesse pubblico o comunque destinati alla fruizione delle aree verdi attorno al corso d'acqua e del corso d'acqua stesso;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 155 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- gli interventi di sistemazione a verde con percorsi pedonali o ciclabili, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle opere idrauliche;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la conservazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica;
- le difese radenti senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano di campagna) realizzate in modo tale da non provocare danneggiamenti all'alveo;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici, previo studio di compatibilità dell'intervento approvato dall'Amministrazione Comunale; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere. Per luci inferiori a 6,00 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. N°7/6645 del 29 ottobre 2001. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
  - restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
  - avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna.
- gli attraversamenti in subalveo di infrastrutture a rete in genere. Essi dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno essere adeguatamente difesi dalla possibilità di erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto dovrà essere certificato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo d'autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto;
- gli interventi volti alla bonifica ed al disinquinamento, purché utilizzino tecniche naturali e comunque compatibili con il regime fluviale.

**CORSI D'ACQUA PRIVATI**

I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non sono rappresentati come corsi d'acqua nelle cartografie ufficiali (IGM o CTR) (DGR 7/13950, allegato B, punto 4) sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua, dell'alveo del corso d'acqua, in modo da evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.

Se le attività di manutenzione sono tra le attività che richiedono autorizzazione, questa dovrà essere preventivamente richiesta.

I proprietari dovranno inoltre informare il Comune ed il Consorzio di Bonifica di ogni evenienza che potrebbe causare le circostanze sopra descritte. I proprietari saranno chiamati a rispondere dei danni eventualmente derivati dalla mancata ottemperanza agli obblighi di cui sopra.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 156 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

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

È vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interramenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiale delle acque nel reticolo superficiale pubblico e privato senza preventiva autorizzazione comunale e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### RIPRISTINO DI CORSI D'ACQUA DA PARTE DEI SOGGETTI CHE NE ABBIANO ILLEGITTIMAMENTE ALTERATO LO STATO

Il Sindaco può disporre, tramite ordinanza ai sensi dell'articolo 14 della L 47/1985, la diffida a provvedere al ripristino integrale nei casi di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 157 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**CRITICITÀ AMBIENTALI ED ANTROPOLOGICHE****Art. 126. Attività a rischio di incidente rilevante - E.R.I.R.**

Ai sensi del D.M. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i. spetta al Comune l'elaborazione del nuovo Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)". Tale Elaborato Tecnico, al quale si rimanda espressamente, costituisce quindi parte integrante del presente P.G.T., ne modifica, in caso ed ai sensi di legge, le previsioni e viene approvato congiuntamente al presente documento.

In particolare si verifica come le previsioni del P.G.T. per le aree di danno stimate siano conformi ad i disposti di legge. Per completezza si riportano poi le aree di danno stimate sulle tavole di P.G.T. Le stesse dovranno quindi essere riportate anche nei certificati di destinazione urbanistica.

Il territorio attualmente non è interessato da alcuna attività a rischio di incidente rilevante.

**Art. 127. Giacimenti di materiali per l'escavazione**

L'ambito del giacimento di materiali per l'escavazione dei poli estrattivi rappresentati è normato dal Piano Cave Provinciale vigente, redatto ai sensi della L.R. 14/1998 e s.m.i.

Con la conclusione dell'attività estrattiva e delle procedure correlate l'area riacquisisce automaticamente e contestualmente alla conclusione procedimentale la destinazione d'uso previgente.

Il Comune è interessato dall'ambito estrattivo "Pg6" previsto dal Piano Provinciale Cave per le opere pubbliche e per la cava di prestito dell'Autostrada Regionale Cremona - Mantova.

**Art. 128. Aree di cava cessate**

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 14/1998 e s.m.i., il riassetto delle cave cessate, il cui progetto comporti asportazione di materiale dall'area di cava, è soggetto ad autorizzazione regionale. Nel caso di cave cessate comprese nel piano provinciale approvato, il titolo abilitativo è rilasciata, per delega regionale, dalla Provincia in accordo con quanto disposto dalla D.G.R. 7/7576 del 21/12/1998.

La realizzazione di bacini idrici, per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva è regolata dall'art. 36 della Legge regionale 14/98 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle prescrizioni del P.T.C. del Parco competente per i territori compresi nel Parco stesso.

Sono altresì consentite le normali bonifiche agrarie, come queste risultano disciplinate dalla Legge Regionale 14/98, dalla normativa del Piano Cave Provinciale, nonché dal P.T.C. del Parco competente per i territori compresi nel Parco stesso.

**Art. 129. Siti da assoggettare a bonifica**

Ai sensi dell'art. 17 del D.M. n. 471 del 25 ottobre 1999 e s.m.i., i confini dei siti inseriti nell'anagrafe dei siti da bonificare vengono individuati anche negli elaborati di P.G.T.

Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito. È considerato inquinato il sito nel quale anche uno solo dei valori di concentrazione delle sostanze inquinanti nel suolo o nel sottosuolo o nelle acque superficiali o nelle acque sotterranee risulta superiore ai limiti stabiliti da D.M. n. 471 del 25 ottobre 1999 e s.m.i.

L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico vigente, comporta che gli interventi edilizi, qualunque sia la categoria cui appartengono, siano subordinati a preventiva bonifica dell'area, da effettuarsi ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.M. 25 ottobre 1999, e mediante la procedura individuata all'art.6 dello stesso decreto.

L'avvenuta bonifica dovrà essere certificata dalla Provincia competente per territorio in ottemperanza al D.Lgs 22/97 e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.M. 471/99.

Il territorio non è interessato da alcun sito.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 158 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo V - Norme per il settore del commercio

### Art. 130. Disposizioni generali

È parte integrante del presente titolo l'elaborato DP.C.6 del Documento di Piano.

### Art. 131. Destinazioni d'uso commerciali e assimilate

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al punto successivo 1, o per altri tipi di attività il cui impatto sul territorio sia sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei successivi punti 2 e 3.

Per avventori, utenti o clienti, ai fini del presente allegato, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

#### 1. Destinazioni d'uso commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- l'accesso ai clienti
- sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Sono comunque esclusi i locali ad uso ufficio di oltre 400 m2 di superficie, che vanno comunque classificati come attività terziaria direzionale anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e quindi non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali) (es: uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale - (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, spazio per la vendita di proprie pubblicazioni all'interno di teatri, cinema, musei, uffici pubblici, ecc.

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 159 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



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

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

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo articolo e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

**2. Destinazioni d'uso Para-Commerciali**

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti — tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc., ed in generale, tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- sale da gioco o biliardo;
- sale da ballo;
- locali notturni.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto 1:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'Art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 160 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
- le attività di noleggio di beni mobili registrate o meno.

### 3. Destinazioni d'uso di somministrazione

Ai fini delle presenti norme, sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico; a tal fine attrezzati caratterizzati da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti — tipo distributori automatici, ecc.)
- l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento, cottura e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà a destinazioni d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibita alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standard urbanistici.

### 4. Definizioni della Superficie di Vendita

#### Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 161 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso. mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

**Art. 132. Categorie di destinazioni commerciali**

Le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie e, a loro volta, sono suddivise in categorie. Le attività di vendita si distinguono sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica, in:

- Alimentari: esercizi destinati esclusivamente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e delle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%;
- Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 10% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- Misti: esercizi destinati alla vendita di generi alimentari e non alimentari in cui la specie del settore non prevalente superi quella prevista nei punti precedenti.

In funzione della destinazione finale delle merci vendute si applica la seguente distinzione:

- commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- commercio all'ingrosso: 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.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 162 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 quando questa non sia superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e nella misura di ¼ quando questa sia superiore ai predetti limiti.

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami. In tal caso la Sv<sub>v</sub> è calcolata nella misura di ½ della Sl<sub>p</sub>.

All'interno di una stessa struttura è possibile trasferire attività di vendita dal settore alimentare a quello non alimentare, o viceversa, purché non venga incrementata la superficie di vendita complessiva già esistente. L'individuazione della singola tipologia costituisce una precisazione di dettaglio e risponde ad esigenze classificatorie e definitorie. Le destinazioni commerciali di cui agli articoli precedenti sono state suddivise nelle seguenti tipologie:

**SPECIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI AREE O EDIFICI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI**

Popolazione < 10.000 ab.	Settore alimentare e non alimentare	Settore alimentare	Settore non alimentare	
	n° <b>ESV</b>	n° <b>ESV</b>	n° <b>ESV</b>	ESERCIZI DI VICINATO (Superficie ≤ 150 mq)
	n° <b>MSV-</b>	n° <b>MSV-</b>	n° <b>MSV-</b>	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI I° LIVELLO (MSV-) (Superficie compresa tra 151 mq e 400 mq)
	n° <b>MSV±</b>	n° <b>MSV±</b>	n° <b>MSV±</b>	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI II° LIVELLO (MSV±) (Superficie compresa tra 401 mq e 800 mq)
	n° <b>MSV+</b>	n° <b>MSV+</b>	n° <b>MSV+</b>	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI III° LIVELLO (MSV+) (Superficie compresa tra 801 mq e 1.500 mq)
	n° <b>GSV-</b>	n° <b>GSV-</b>	n° <b>GSV-</b>	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI I° LIVELLO (GSV-) (Superficie compresa tra 1.501 mq e 5000 mq)
	n° <b>GSV+</b>	n° <b>GSV+</b>	n° <b>GSV+</b>	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI II° LIVELLO (GSV+) (Superficie > 5.000 mq)

- n° EP** PUBBLICI ESERCIZI
- n° RIC** ATTIVITÀ RICETTIVE (BED & BREAKFAST, AFFITTACAMERE, ALBERGHI e AGRITURISMO)
- n° AA** ATTIVITÀ ASSIMILATE
- n° TE** TABACCHERIE E/O EDICOLE
- n° AM** AREE MERCATALI
- n° ASE** AREE SPETTACOLI VIAGGIANTI - ESPOSIZIONI TEMPORANEE

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 163 di 184
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AST&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

**Art. 133. Criteri di insediamento**

L'elaborato DPC.6.1 Relazione illustrativa del sistema commerciale – al cap. 10.4 individua gli obiettivi e le azioni del settore commerciale che, in sintesi, sono di seguito esposte:

- conferma delle Grandi Strutture di Vendita/centri commerciali esistenti e previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, puntualmente specificate nella cartografia del Documento di Piano. **Nessun inserimento di nuova previsione di Grande Struttura di Vendita;**
- qualificazione, razionalizzazione, potenziamento ed ammodernamento dell'esistente Polo Attrattore commerciale e del tempo libero, di interesse interregionale, denominato "Città della Moda", quale elemento di valorizzazione e sviluppo territoriale;
- focalizzazione sugli Esercizi di Vicinato e sulle Medie Strutture di Vendita quali catalizzatori del consolidamento, della valorizzazione e dello sviluppo della rete di distribuzione:
  - sia, prioritariamente, degli spazi urbani, dei sistemi lineari lungo le vie centrali del centro abitato;
  - sia dei sistemi commerciali areali esistenti, consolidati e programmati, che degli esercizi isolati, prevalentemente presenti nelle zone terziarie del vigente strumento urbanistico. Il presente Piano, in coerenza con l'orientamento alla qualificazione degli insediamenti commerciali di cui al Programma Triennale, dà preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente. Sono in particolare valorizzati e promossi gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

Il Piano ha elaborato la suddivisione della MSV in tre soglie dimensionali intermedie rispetto al limite legislativo generale di mq 1.500 e precisamente:

- MSV- media struttura di primo livello inferiore a 400 mq
- MSV± media struttura di secondo livello inferiore a 800 mq
- MSV+ media struttura di terzo livello inferiore a 1.500 mq
  - di cui le MSV+ di terzo livello alimentari e non alimentari sono ammesse limitatamente ed esclusivamente nei sistemi areali esistenti e programmati, del tessuto prevalentemente commerciale/terziario e multifunzionale consolidato e di previsione, in attuazione e congruità alle vigenti previsioni urbanistiche;
  - di cui le MSV± di secondo livello sono ammesse limitatamente ad alcuni sistemi areali produttivi esistenti e di previsione, e a zone residenziali caratterizzate sia da Piani Attuativi in corso di realizzazione, sia di previsione, come specificato nelle allegate schede;
  - le MSV- di primo livello sono ampiamente ammesse, con la funzione di fungere da presidio territoriale del servizio commerciale, con forme più moderne e ampie in grado di accrescere la potenzialità di servizio dei centri abitati dell'area centrale e delle frazioni del Comune.

Il Piano ha elaborato la suddivisione delle GSV in due soglie dimensionali intermedie rispetto al minimo legislativo generale e precisamente:

- GSV- grande struttura di vendita di primo livello inferiore o uguale a 5.000 mq
- GSV+ grande struttura di vendita di secondo livello superiore a 5.000 mq

Le attività insediate sul territorio sono riportate negli elenchi allegati all'elaborato E.6.4 a cui si rinvia direttamente per la consultazione.

Gli elaborati e le azioni riportate nel cap. 10.4 dell'elaborato E.6.4 Relazione illustrativa del sistema commerciale sono sintetizzati nella allegata tabella "Criteri per la localizzazione delle attività commerciali" che individua gli interventi commerciali assentibili nelle diverse zone urbanistiche del territorio comunale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 164 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

ZONE URBANISTICHE	Settore alimentare e non alimentare						Settore alimentare						Settore non alimentare						Esercizi pubblici	Ricettivo alberghiero	Tabaccherie Edicole	Farmacie
	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+				
TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Ts1)	✓	✓					✓	✓					✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)	✓	✓					✓	✓					✓	✓					✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)	✓	✓					✓	✓					✓	✓					✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)	✓	✓					✓	✓					✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)	✓	✓					✓	✓					✓	✓					✓	✓		✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5) <i>Ambiti attuativi in corso di realizzazione</i>	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓							
TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓
TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)	✓	✓					✓	✓					✓	✓								
TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)																						
TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTES)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTES) <i>Ambiti attuativi in corso di realizzazione</i>	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓		
TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2) <i>Ambiti attuativi in corso di realizzazione</i>	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2) <i>Ambiti attuativi in corso di realizzazione</i>	✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (ATR)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI (ATEC)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI (ATS)	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate all'interno del QUADERNO DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'																		✓	✓	✓	✓

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 165 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P

<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella
--	-------------------------------	--

ZONE URBANISTICHE	Settore alimentare e non alimentare						Settore alimentare						Settore non alimentare						Esercizi pubblici	Ricettivo alberghiero	Tabaccherie Edicole	Farmacie
	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV-	GSV+				
STAZIONI DI SERVIZIO e/o AREE PER IMPIANTI CONNESSI ALLA VIABILITÀ	✓	✓					✓	✓					✓	✓					✓	✓	✓	
STAZIONI FERROVIARIE e/o AREE PER IMPIANTI FERROVIARI	✓						✓						✓	✓					✓	✓	✓	
AEREOPORTI e/o AREE PER IMPIANTI DI VOLO	✓						✓						✓	✓					✓	✓	✓	
PORTI FLUVIALI e/o AREE PER IMPIANTI FLUVIALI	✓						✓						✓	✓					✓			
AREE SEDE DI ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (ZTrir)																						
ZONA AGRICOLA (E1)	✓						✓						✓								✓	
ALTRE AREE DI RILEVANZA PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA DI SCALA LOCALE AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE E RISPETTO DEI CENTRI ABITATI (E2.a)	✓						✓						✓	✓							✓	
AREA AGRICOLA DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPIZZAZIONE E DI OFFERTA PER IL POTENZIAMENTO AMBIENTALE (E2.b)	✓						✓						✓	✓							✓	
ZONA AGRICOLA DI CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEI VALORI NATURALI (E4)	✓						✓						✓								✓	
ZONA AGRICOLA VINCOLATA A "PALEOARGINE DEL FIUME OGLIO" (E6)	✓						✓						✓								✓	
ZONA AGRICOLA AD ELEVATA VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA (E7)	✓						✓						✓								✓	
ZONA AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI (E8)	✓	✓					✓	✓	✓				✓	✓								
ZONA AGRICOLA PER ATTIVITÀ STRETTAMENTE LEGATE ALL'AGRICOLTURA (E9)																						
ZONA AGRICOLA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE (E10)	✓						✓						✓						✓	✓		
EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA (EA)	✓						✓						✓								✓	
EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA (EB)	✓						✓						✓								✓	
TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE ESTERNO AL CENTRO ABITATO (TsE)	✓						✓						✓						✓	✓		
EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ED USI ASSIMILABILI E/O DISMESSI (EC1)	✓						✓						✓						✓	✓		
EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ED USI ASSIMILABILI E/O DISMESSI (EC2)	✓						✓						✓						✓	✓		

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 166 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P

<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu	<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella
--	-------------------------------	--

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e assimilati o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali o assimilati può essere assentita con provvedimento di Permesso di costruire semplice o dietro presentazione di Denuncia inizio attività (DIA) o S.C.I.A. qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di livello 1 e 2, salvo che altre norme di piano richiedano comunque Titolo Edilizio Convenzionato. In tutti gli altri casi si richiede il ricorso a Pianificazione Esecutiva.

Nei Titoli Edilizi Convenzionati, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad uno o più delle tipologie previste.

Nel caso che il richiedente il titolo abilitativo alla costruzione non sia in grado di indicare all'atto della richiesta o della presentazione della DIA / S.C.I.A. quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti la richiesta di permesso di costruire o la DIA / S.C.I.A. contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o DIA / S.C.I.A..

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o assimilate, o da una tipologia o categoria all'altra di commerciale o attività assimilata è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o categoria siano indicati come ammissibili nella Tabella delle ammissibilità relativamente al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della categoria sia espressamente indicato come escluso.

**REQUISITI GENERALI**

Gli insediamenti commerciali, in genere, per essere autorizzati devono assicurare il raggiungimento di un'elevata qualità urbana ed architettonica.

In particolare, le Medie Strutture di Vendita, in conformità alla normativa vigente, dovranno presentare una adeguata relazione integrata di impatto che sarà sottoposta al parere della Commissione Paesaggio per verificare il soddisfacimento dei requisiti e dei criteri comunali.

La procedura ed i criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita sono riportati nello specifico allegato richiamato dal presente articolo.

L'insediamento delle attività commerciali è consentito rispettivamente:

- con semplice Permesso di Costruire o DIA / S.C.I.A. per gli ESV e le MSV di 1° e 2° livello;
- con Titolo Edilizio Convenzionato per le MSV di 3° livello o in casi specifici.

Gli aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Paesaggio in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

**QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA**

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, sia in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale dovranno essere opportunamente valutati dalla Commissione Paesaggio in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la qualificazione urbana e ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione 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, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scorporo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Al fine di preservare l'identità e la peculiarità identificative del luogo storico le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base ai progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Alle richieste di 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 conformazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 167 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



I nuovi insediamenti in sede di piano attuativo o permesso di costruire/DIA/ S.C.I.A. dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati commerciali. In particolare le aree a parcheggio dovranno essere alberate con un minimo di una pianta ad alto fusto ogni tre posti auto, distribuendo le alberature in modo omogeneo per tutto il parcheggio.

**INTEGRAZIONE FUNZIONALE**

Agli insediamenti commerciali sono possibilmente associabili quote significative di altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, strutture ricettive, residenza e simili, al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.

Al fine di favorire processi di riqualificazione del territorio e di evitare la creazione di luoghi monofunzionali, vanno favoriti gli insediamenti commerciali nell'ambito di programmi complessi che prevedano l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni, quali le attività di servizio pubbliche e private, le attrezzature collettive, direzionali, ricreative, ricettive, sportive, culturali, la residenza e simili.

Per il perseguimento di dette finalità, la realizzazione di insediamenti in tutto o in parte a funzione commerciale può essere prevista in sede di programmi integrati di intervento o di programmi di recupero urbano, di cui alla L.R. 12/2005 titolo VI, o nell'ambito di strumenti di programmazione complessa ed integrata a qualsiasi titolo denominati, quali Accordi di programma, strumenti di cui alla L. 662/1996, programmi di riqualificazione urbana ed altri.

Come obiettivo della riqualificazione si prevede possibilmente la localizzazione dei nuovi insediamenti su aree già edificate o di ricucitura del centro urbano, o siti dimessi (art. 3 del Piano del commercio della Provincia di Mantova) - aree industriali dismesse, aree militari dismesse, aree di collegamento urbano, ecc..) senza escludere dalle previsioni qualsiasi area libera ma privilegiando la sostituzione edilizia e il recupero di contesti già compromessi atti a ricucire e riconnettere il contesto urbano.

Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di insediamenti e agglomerati commerciali esistenti, che non presentano adeguate condizioni di accessibilità, di dotazione di servizi, di qualità architettonica ed ambientale, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, dovranno essere previste dal proponente l'intervento, adeguate misure di riassetto o sistemazione urbanistica ed ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione saranno oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

Gli insediamenti commerciali esistenti distribuiti lungo le principali arterie viabilistiche devono garantire per quanto possibile:

- il massimo contenimento della diffusione lineare lungo la viabilità e la previsione di complessi organizzati a sviluppo areale, adeguatamente dotati di servizi;
- la revisione delle modalità di accesso ai fini della sicurezza e della fluidità del traffico;
- il controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico-ambientale e mediante un piano della segnaletica pubblicitaria;
- la limitazione della visibilità diretta dalle strade, anche attraverso congrue sistemazioni a verde.

**AREE DI CARICO E SCARICO E SERVIZI**

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali MSV di 3° livello o superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati volta per volta dall'ufficio Tecnico Comunale in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 168 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

#### ACCESSIBILITÀ PEDONALE

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

I suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che l'accesso dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio.

Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari dei centri abitati, gli obblighi relativi agli spazi pedonali si intendono assolti tramite la realizzazione dei marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano finalizzati alla fruibilità pedonale, e comunque non sono richiesti in caso di subingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentono la realizzazione di marciapiedi.

#### INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

Gli insediamenti commerciali esistenti dovranno garantire la salvaguardia dei valori morfologici e urbani di qualità.

Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di insediamenti e agglomerati commerciali esistenti, che non presentano adeguate condizioni di accessibilità, di dotazione di servizi, di qualità architettonica ed ambientale, sentito il parere della Commissione Paesaggio, dovranno essere previste dal proponente l'intervento, adeguate misure di riassetto o sistemazione urbanistica ed ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva.

Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione saranno oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

Nei centri abitati e nelle zone ad elevato pregio urbano gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita specifica e dettagliata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio, 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.

Le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita potranno essere collocate all'interno dei tessuti residenziali edificati a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed 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.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 169 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

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 attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle 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 interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

#### DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da cedere o da destinare a spazi pubblici o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura di seguito indicata. Il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi d'uso pubblico anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- per gli esercizi di vicinato (ESV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 101% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le medie strutture di vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno ai seguenti valori:
  - per le medie strutture di vendita di 1° livello inferiori ai 400 mq (MSV-): pari almeno al 110% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
  - per le medie strutture di vendita di 2° livello inferiori ai 800 mq (MSV±): pari almeno al 125% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
  - per le medie strutture di vendita di 3° livello fino a 1.500 mq (MSV+): pari almeno al 140% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le grandi strutture di vendita (GSV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 201% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tale dotazione almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Nella superficie lorda non si computano le 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).
  - per le grandi strutture di vendita di 1° livello inferiori o uguali ai 5.000 mq (GSV-): pari almeno al 201% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
  - per le grandi strutture di vendita di 2° livello superiori ai 5.000 mq (GSV+): pari al 225% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 170 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Nei piani attuativi, nelle nuove costruzioni od ampliamenti, nei cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere, negli accorpamenti vanno previsti spazi a standard non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici dalla specifica normativa di settore, come di seguito indicato:

	<b>ZTR1 - ZTR2 - ZTR3 - ZTR4</b>		<b>ATR - ATEC - ATS - ZTR5 ZTE1 - ZTE2 - ZTE3 - ZTE4 ZTE5 - ZTM1 - ZTM2</b>	<b>Piani di recupero</b>
<b>U2a ESV</b>	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative		101% Slp	101% Slp
<b>U2a MSV<sub>-</sub> MSV<sub>±</sub> MSV<sub>+</sub></b>	110%/125%/140% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative		110% Slp 125% Slp 140% Slp	110% Slp 125% Slp 140% Slp
<b>U2a GSV-</b>	201% Slp	201% Slp	201% Slp	201% Slp
<b>GSV+</b>	225% Slp	225% Slp	225% Slp	225% Slp
<b>U2b</b>	- bassa attrattività - media attrattività - alta attrattività	30% Slp 50% Slp 75% Slp	40% Slp 60% Slp 100% Slp	35% Slp 55% Slp 100% Slp
<b>U2c</b>	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% Slp <sup>(1)</sup>	100% Slp
<b>U2d</b>	100% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% Slp <sup>(1)</sup>	
<b>U2e</b>	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% Slp <sup>(1)</sup>	
<b>U2f</b>	110% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		120% Slp <sup>(1)</sup>	110% Slp <sup>(1)</sup>
<b>U2g</b>	110% / var Slp		130% / var Slp <sup>(1)</sup>	110% Slp <sup>(1)</sup>
<b>U3a U3b U3c U3d</b>	30% Slp		30% Slp	30% Slp

<sup>(1)</sup> Considerata l'elevata variabilità e specificità delle funzioni terziarie e delle singole attività, lo standard e la relativa quota di parcheggio per le categorie contraddistinte dal simbolo <sup>(1)</sup>, dovrà essere ulteriormente specificato a seguito della presentazione di uno specifico Studio di Impatto sulla mobilità indotta dalla nuova attività.

L'indice di attrattività sarà determinato in base alla tipologia di struttura ed allo spazio di vendita tramite la presentazione di uno specifico studio di impatto sulla mobilità e sull'impatto occupazionale della struttura da sottoporre ad approvazione da parte degli uffici preposti del Comune.

Tale tabella prende in considerazione tutte le combinazioni possibili, ne va poi verificata l'ammissibilità nelle specifiche norme di zona.

In relazione alla possibile monetizzazione si stabilisce che in caso di funzioni terziarie, commerciali, produttive ed alberghiere è consentita, a scelta dell'Amministrazione la monetizzazione parziale del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 171 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Le richieste di interventi, in ogni caso dovranno essere accompagnate da verifiche di compatibilità infrastrutturale.

Per le medie strutture di vendita insediabili nel tessuto urbano consolidato, tramite interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati; in tal caso è permessa, previo assenso della Giunta Comunale, la monetizzazione totale delle aree a standard.

DISPOSIZIONI GENERALI

Secondo quanto previsto dai criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale, la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.Lgs. 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio di autorizzazione commerciale. Nei casi 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.

Non dà luogo a qualificazione di centro commerciale la mera situazione di prossimità o contiguità tra esercizi commerciali, a condizione che:

- sotto il profilo strutturale, gli esercizi, collocati in una o più unità edilizie, realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi, siano autonomi, presentino accessi separati e che non si affacciano su un unico spazio privato, non abbiano strutture di servizio (quali casse, guardaroba, servizi igienici, spazi di carico e scarico merci, parcheggi pertinenziali, e comunque privati, magazzini, spazi per la preparazione dei prodotti, locali per il personale e similari) comuni;
- sotto il profilo della gestione, non ricorra alcuna aggregazione permanente o altra organizzazione finalizzata alla gestione unitaria dei servizi comuni agli esercizi commerciali (quali attività promozionali, pubblicità, servizi di vigilanza e custodia o servizi di pulizia degli spazi commerciali e similari).

È vietato, in tutto o in parte, ad insediamenti privi dell'autorizzazione per centro commerciale secondo le normative vigenti, l'uso di soluzioni strutturali o formali o informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, idonee a rappresentare gli stessi quali centri commerciali, o comunque, come unitario il complesso commerciale.

**Art. 134. Criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita**

CRITERI PER LA PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Tipologia di domande

Con riferimento alla casistica individuata al successivo punto 3 inerente i criteri generali di valutazione per le medie strutture di vendita risultano proponibili le seguenti tipologie di domande, come di seguito definite:

- apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- modificazione: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento.
  - variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
  - ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
  - accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
  - concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
  - trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 172 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**2. Relazione integrata di impatto**

Tutte le domande di medie strutture debbono essere corredate da un relazione integrata di impatto dalla quale risultino i seguenti ELEMENTI BASE:

- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti.
- Planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc.
- lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Descrizione degli eventuali titoli che danno diritto al riconoscimento della domanda come atto non soggetto a valutazione di merito o al non adeguamento agli standard
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard
- Attestazione, mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione (salvo i casi in cui la stessa non è richiesta);

A seconda dei criteri di valutazione di cui al punto 3 la relazione dovrà evidenziare anche i seguenti ELEMENTI AGGIUNTIVI:

- elementi di valutazione dell'accessibilità
  - 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;
  - quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
  - idoneità della collocazione dei parcheggi pertinenti ai fini della loro effettiva fruibilità;
  - efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenti.
- elementi di valutazione dell'impatto commerciale:
  - coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
  - ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
  - impatto sulla rete distributiva di vicinato;
  - integrazione con le altre tipologie di vendita.

Le valutazioni delle ricadute occupazionali e dell'impatto sul vicinato debbono essere effettuate in relazione ad una isocrona di 10' di percorrenza automobilistica.
- elementi di valutazione dell'impatto viabilistico:
  - descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere;
  - descrizione degli interventi previsti sulla rete viabilistica per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico.
- elementi di valutazione dell'impatto urbanistico, ambientale e paesistico:
  - relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
  - integrazione funzionale con l'assetto urbano;
  - rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento (coincidente con la relazione di impatto paesaggistico prevista per i progetti);

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 173 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato;
- emissioni luminose (insegne e illuminazione delle aree di parcheggio).

**3. Criteri generali di valutazione integrata dell'impatto**

In ossequio alle previsioni della legge 248 del 04/08/06 "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" non sono in alcun modo fissati nei presenti criteri né limiti numerici alla consistenza o alla superficie complessiva delle medie strutture esistenti sul territorio, né distanze minime tra gli esercizi.

Partendo dal fatto che il presente P.G.T. ha dettagliatamente individuato le localizzazioni idonee ai vari tipi di medie strutture tenendo conto anche delle caratteristiche della viabilità e degli obiettivi di sinergia con il tessuto commerciale esistente, in particolar modo quello di vicinato, si presume che le medie strutture di vendita di minore rilevanza, qualora collocate in localizzazioni idonee ai sensi della tabella di ammissibilità e pienamente dotate di tutti gli standard urbanistici richiesti (senza alcun ricorso a monetizzazione), con i parcheggi all'interno o nelle dirette adiacenze del lotto interessato, abbiano comunque un impatto sostenibile e che le relative autorizzazioni possano essere rilasciate alla sola condizione della presenza dei requisiti soggettivi e professionali laddove richiesti.

Nel caso di strutture di maggiore rilevanza (2°/3° livello – vedi scheda), oppure quando ci si trovi in presenza di attività preesistenti non dotate degli standard previsti, oppure non si sia in grado di realizzare integralmente gli standard con le relative cessioni e si debba fare ricorso alla monetizzazione di parte degli oneri o alla collocazione di parte degli standard al di fuori del lotto o delle sue immediate adiacenze, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla valutazione della sostenibilità dell'impatto della struttura da realizzare o modificare.

Nella valutazione dell'impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per gli standard (comunque entro i limiti massimi fissati dalle disposizioni regionali) in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e delle misure di mitigazione previste.

A seconda della tipologia dell'esercizio che si intenda aprire o realizzare mediante modificazione, ed ai livelli di conformità con le previsioni dello strumento urbanistico, vengono applicati i seguenti criteri di valutazione.

TIPOLOGIA	CONFORMI ALLO STRUMENTO URBANISTICO		NON CONFORMI ALLO STRUMENTO URBANISTICO	
	CON REALIZZAZIONE PIENA DEGLI STANDARD	CON MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	CON PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE	CON PROCEDURA DI SPORTELLINO UNICO
MS LIVELLO I (MSV-)	CRITERIO 1 - A	CRITERIO 2 - A	CRITERIO 2	CRITERIO 2 - A
MS LIVELLO II (MSV±)	CRITERIO 1 - A	CRITERIO 2 - A	CRITERIO 2	CRITERIO 2 - B
MS LIVELLO III (MSV+)	CRITERIO 3 - B	CRITERIO 3 - B	CRITERIO 3	CRITERIO 3 - B
STRUTTURE UNITARIE	CRITERIO 3 - B	CRITERIO 3 - B	CRITERIO 3	CRITERIO 3 - B

A: D.I.A./ S.C.I.A. – P.d.C.

B: Titolo Edilizio Convenzionato

**CRITERIO 1**

L'autorizzazione può essere rilasciata alla sola condizione che siano verificati i requisiti di compatibilità urbanistica della localizzazione, l'assolvimento totale degli standard e la presenza dei requisiti morali e di quelli professionali laddove previsti.

A tale scopo la relazione integrata di impatto potrà limitarsi ai soli ELEMENTI DI BASE di cui al punto 2.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 174 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

CRITERIO 2

In aggiunta agli elementi del CRITERIO 1, si deve valutare se l'inserimento o le modifiche della struttura richiesta creano o meno problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, o se al contrario contribuiscano a migliorare la situazione preesistente o a risolvere problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.

Nella valutazione dell'impatto vengono considerati, tenendo conto delle specifiche opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione degli standard non soddisfatti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi, tenendo anche conto della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- relazioni con il sistema logistico (adeguatezza delle aree di carico e scarico e compatibilità della rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti);
- il possibile apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;

A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere anche gli ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITÀ

CRITERIO 3

In aggiunta agli elementi dei CRITERI 1 e 2, si deve valutare:

- **L'impatto Viabilistico**
- **L'impatto commerciale** - Si riterrà inaccoglibile l'istanza che possa determinare una chiusura di esercizi di vicinato superiore al 20% degli esercizi del proprio settore merceologico esistenti all'interno dell'isocrona dei 10'. In analogia a quanto previsto dal DECRETO SULLA COMPATIBILITÀ si ipotizza che un esercizio di vicinato cessi l'attività se si verifica una perdita di fatturato (fatturato medio stimato) pari al 50%.
- **L'impatto urbanistico, ambientale e paesistico** - La valutazione paesistica avverrà con i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti. La valutazione dell'impatto ambientale porrà attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite. L'impatto luminoso verrà valutato in base alle vigenti norme sull'inquinamento luminoso.

A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere, oltre a quelli richiesti per i criteri 1 e 2, anche gli ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'impatto viabilistico, commerciale, urbanistico, ambientale e paesistico.

In caso di domande di Variazione, possono essere esclusi gli elementi di valutazione specificamente indicati negli articoli riferiti ad ogni tipologia di domanda.

Le valutazioni relative al solo criterio 1 verranno effettuate direttamente dal servizio commercio, sentito per sportello unico per l'edilizia.

Le valutazioni relative ai criteri 2 e 3 verranno effettuate congiuntamente dall'Ufficio Tecnico, dall'Ufficio Commercio e dall'Ufficio Viabilità, con almeno una riunione in contraddittorio con il presentatore della domanda.

Qualora, pur dichiarandosi il totale soddisfacimento degli standard, dalla relazione ciò non risulti adeguatamente dimostrato, l'amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con ulteriori elementi di cui ai punti precedenti, applicando di conseguenza i criteri valutativi più approfonditi.

La decisione finale del Dirigente dovrà comunque intervenire entro i termini di silenzio assenso stabiliti dal Regolamento.

## 4. Esercizi aventi impatto sovracomunale

Si considerano medie strutture con carattere sovracomunale quelle la cui realizzazione porterebbe il peso insediativo del Comune ad un valore uguale o inferiore a 1,5.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 175 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Il peso insediativo si calcola con la formula:

$$P.I. = (\text{abitanti} + \Sigma \text{addetti MSV}) / \Sigma \text{superficie MSV}$$

Qualora non sia possibile acquisire il dato reale degli addetti di una o più medie strutture, lo stesso verrà stimato in base al rapporto medio di densità di addetti per superficie di vendita indicato negli ultimi dati regionali ufficiali pubblicati.

Qualora l'istanza risulti classificabile come sovracomunale il servizio commercio richiede per iscritto entro 10 giorni dal ricevimento della stessa il parere motivato dei comuni vicini, trasmettendo copia della documentazione.

Qualora il suddetto parere non pervenga entro 30 giorni dalla richiesta, lo stesso viene considerato favorevole. Di questa condizione andrà fatta menzione nella richiesta di parere.

Attualmente il peso insediativo del Comune è ampiamente superiore e pertanto non è necessario attivare la presente procedura.

**5. Verifica preventiva dei valori di inquinamento**

In caso di apertura ex novo di una nuova media struttura, sia singola che in forma unitaria, si richiede l'attestazione relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione.

Oltre che nei casi di istanza che non siano relative ad aperture ex novo, tale attestazione non si richiede nei seguenti casi:

- medie strutture di vendita di 1° livello
- medie strutture aperte all'interno di edifici già esistenti, ad eccezione di quelli precedentemente utilizzati per attività produttive o similari, o adiacenti ad impianti di attività produttive insalubri di 1^ categoria.

**6. Standard di parcheggio**

Gli standard di parcheggio minimi da rispettare sono quelli indicati nelle presenti norme.

**7. Contestualità tra pratica edilizia e commerciale**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzativo di carattere edilizio.

Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire di cui all'art. 38 della L.R. 12/2005, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di D.I.A./S.C.I.A. per attività economiche di cui all'art. 42 della L.R. 12/2005, la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. 12/2005 rimarrà sospeso fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale. Qualora il periodo di tempo intercorso tra la presentazione della D.I.A./S.C.I.A. ed il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia pari o maggiore al termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. 12/2005, la D.I.A./S.C.I.A. avrà efficacia dalla data stessa del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo anche di natura complessa o negoziata, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo. Nell'ipotesi in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 176 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## 8. Priorità tra domande concorrenti

Dal momento che non esistono limitazioni "a priori" sulle superfici autorizzabili, l'accoglimento di una istanza non pregiudica a priori la possibilità di autorizzarne altre. Di conseguenza si possono considerare concorrenti solo le eventuali domande soggette ai criteri di valutazione n° 3 come indicato al precedente punto 3, presentate entro 60 giorni dalla presentazione di altra domanda, e sempreché dalla valutazione dell'impatto viabilistico o da quello commerciale si accerti che l'impatto cumulativo di tutte le strutture richieste non sia insostenibile.

In questi casi, indipendentemente dalla data di presentazione, le istanze verranno valutate nel seguente ordine:

- trasferimenti;
- ampliamenti;
- concentrazioni;
- esercizi che recuperano aree dismesse;
- esercizi che non richiedono modifiche allo strumento urbanistico.

Le eventuali istanze residue verranno decise nell'ordine di presentazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

## 9. Autorizzazioni per l'apertura di medie strutture

L'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita andrà valutata in base ai criteri di cui al punto 3.

La variazione del settore merceologico di un esercizio richiede il rilascio di una preventiva autorizzazione per il nuovo settore merceologico, che andrà sempre concessa nel caso che il settore merceologico richiesto risulti ammissibile nella localizzazione richiesta, che il rilascio dell'attuale autorizzazione sia stato effettuato senza alcuna monetizzazione degli standard e che i parcheggi siano stati reperiti all'interno del lotto.

Qualora l'autorizzazione di cui si intende modificare il settore sia stata ottenuta monetizzando gli standard, reperendo i parcheggi al di fuori del lotto o addirittura senza la verifica degli standard in quanto rilasciata prima dell'entrata in vigore delle relative disposizioni urbanistiche, l'autorizzazione per il nuovo settore potrà essere concessa solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui al punto 3 da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

Non potranno comunque essere negate le modifiche di settore merceologico di una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie di vendita complessiva autorizzata dell'esercizio, a condizione che il richiedente disponga, se del caso, dei prescritti requisiti professionali.

La richiesta di autorizzazione alla vendita di generi di un settore merceologico diverso da quello posseduto implica la rinuncia contestuale di una pari superficie di vendita; in caso contrario la domanda sarà considerata come contestuale richiesta di ampliamento, e potrà essere accolta solo se si verificano le condizioni di cui al successivo punto 10.

## 10. Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita

L'ampliamento di superficie di vendita di un esercizio richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa, nel rispetto delle presenti direttive sempreché con l'ampliamento (ancorché ottenuto per accorpamento di attività esistenti) non si superi la superficie di 1.500 mq, nel qual caso la domanda dovrà essere trattata con le procedure previste per le grandi strutture di vendita e conseguentemente assoggettata alla conferenza di servizi di cui all'Art.9 del D.Lgs 114/98.

Presupposto per l'accoglimento della richiesta è che la tipologia di esercizio risultante dall'ampliamento risulti ammissibile in base alle prescrizioni relative alla localizzazione.

Le decisioni sull'ampliamento andranno effettuate applicando i criteri previsti dal punto 3 alla superficie finale risultante dall'ampliamento.

Laddove sia richiesta la valutazione dell'impatto commerciale, la stessa dovrà essere effettuata sul solo impatto differenziale risultante dall'ampliamento.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 177 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Per esercizi già attivi da almeno 3 anni, la valutazione di impatto commerciale non è comunque richiesta se l'ampliamento non supera il 40% della superficie di vendita.

Nel caso si vada ad una riduzione degli standard disponibili, l'ampliamento potrà essere concesso solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui al punto 2 precedente da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

**11. Autorizzazioni all'accorpamento della superficie di vendita**

L'autorizzazione all'accorpamento di medie strutture esistenti con altre medie strutture, anche non attive, o con esercizi di vicinato attivi può essere autorizzata fino al limite della superficie massima ammissibile sulla localizzazione dove è sito l'esercizio a cui vi era accorpata la nuova superficie.

L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita nella localizzazione non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alimentari se entrambe le tipologie sono ammesse nell'area di destinazione.

La valutazione dell'istanza va fatta con le modalità e i criteri di cui al punto 3 precedente, salvo la valutazione di impatto commerciale, che non è richiesta.

**12. Autorizzazioni alla concentrazione della superficie di vendita**

Le concentrazioni di diverse e medie strutture di vendita, di cui la maggioranza, in termini di superficie deve essere attiva, tra di loro e/o con esercizi di vicinato attivi da almeno un anno può essere autorizzata fino al limite massimo di superficie ammissibile nella localizzazione di destinazione. L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alle seguenti condizioni:

- che entrambi i settori siano ammissibili nelle località di destinazione
- che rimangono invariate le superfici alimentari e non rispetto alla somma delle superfici concentrate.

La valutazione dell'istanza è fatta con gli stessi criteri e modalità previste dal precedente punto 3, salvo la valutazione di impatto commerciale che non è richiesta.

**13. Riduzione o frazionamento della superficie di vendita**

La riduzione della superficie di vendita, comunque non al di sotto dei 150 mq., va semplicemente comunicata al Comune con il Mod. COM3 e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche. La riduzione della superficie di vendita al di sotto dei 150 mq comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione di esercizio di vicinato.

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

Qualora con la riduzione di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come struttura commerciale unitaria, con il rilascio dell'autorizzazione unitaria di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R. VIII/5258 del 2/8/2007 e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attività ai singoli operatori.

Qualora non vi sia aumento di superficie di vendita o l'aumento rientra nei casi che non richiedono adeguamenti di standard ai sensi del precedente punto 6, il rilascio dell'autorizzazione unitaria è atto dovuto. In caso contrario è soggetta alle disposizioni generali per gli ampliamenti.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 178 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## 14. Trasferimenti definitivi

Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita deve intendersi come trasferimento di sede dell'attività relativa a tutti i settori merceologici esercitati.

I trasferimenti di medie strutture sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa Comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti dalla presente delibera per le nuove aperture.

## 15. Trasferimenti temporanei

In caso di forza maggiore (sfratti esecutivi, vetustà degli immobili, anti-igienicità dei locali, lavori di trasformazione regolarmente autorizzati o assentiti e simili) o per altri gravi motivi (di famiglia o successori, di divisione, di incompatibilità fra soci e simili), il Responsabile Settore Urbanistica – Territorio può consentire il trasferimento temporaneo di una media struttura, anche in deroga alle norme della presente delibera, purché in locali già esistenti ed aventi destinazione urbanistica ammissibile. La richiesta di trasferimento dovrà contenere le prove documentate della reale esistenza di "casi di forza maggiore" o di "altri gravi motivi".

La durata del trasferimento temporaneo va indicata nel provvedimento autorizzativo, e non può eccedere, in linea generale, di oltre un anno il tempo necessario alla rimozione dei gravi motivi che l'hanno determinato.

## 16. Autorizzazioni per strutture commerciali unitarie

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui alla norma vigente deve necessariamente venire considerato come struttura commerciale unitaria, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. Se tale somma supera i 1.500 mq la pratica va trattata con le procedure previste per le grandi strutture.

Qualora si verificano le suddette condizioni, le domande presentate singolarmente da ogni struttura commerciale debbono essere respinte.

Nel caso che l'autorizzazione commerciale venga comunque richiesta da un insieme di esercizi che non dispongono di tutte le caratteristiche, il richiedente deve espressamente indicare in aggiunta alla relazione di cui al precedente punto 2 le caratteristiche presenti, quelle carenti ed il modello organizzativo del centro, evidenziando i motivi per i quali ritiene opportuno classificarsi come struttura commerciale unitaria.

In questo caso l'amministrazione può accogliere la domanda qualora sia dimostrato che le caratteristiche di struttura commerciale unitaria risultino compatibili con le valutazioni sulla sostenibilità dell'impatto, o che comunque risultino migliorative rispetto alla situazione esistente.

All'interno di strutture classificate come struttura commerciale unitaria e conseguentemente dotate dell'autorizzazione unitaria, non possono essere negate le aggregazioni o scissioni di esercizi esistenti ancorché diano luogo alla creazione di nuove unità singolarmente classificabili come medie strutture di vendita, purché non venga modificata la superficie di vendita complessiva del centro commerciale, né quella dei singoli settori (alimentare e non).

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 179 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## Titolo VI - Norme transitorie e finali

**Art. 135. Facoltà di deroga**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.

**Art. 136. Esecutività della presente revisione**

La presente pianificazione entra in vigore dalla data di pubblicazione della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale sul B.U.R.L.

Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio sono abrogate le Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Sono abrogate le norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e di ogni altro regolamento in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

I Piani Attuativi approvati precedentemente alla data di adozione potranno essere attuati in ossequio agli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica e comunque inderogabilmente entro i tempi fissati.

Gli atti abilitativi e i Permessi di Costruire oltrechè le eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate precedentemente all'entrata in vigore delle presenti Norme e le rispettive varianti, saranno riferite alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire medesimi.

Qualora, successivamente all'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, sia approvata dal Consiglio Comunale una convenzione di dismissione programmata e controllata di allevamento intensivo, le nuove specifiche di cui al paragrafo prescrizioni e deroghe, sono attuabili.

L'iter burocratico dei Piani Attuativi in corso di approvazione non verrà modificato e potranno essere attuati dopo l'approvazione definitiva e la registrazione della Convenzione, indipendentemente dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 180 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## SOMMARIO

<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<b>Titolo I - Principi Generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio.....</b>	<b>1</b>
Art. 1. Finalità del Piano di Governo del Territorio .....	1
Art. 2. Atti ed elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio .....	1
Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati .....	1
Art. 4. Il Documento di Piano.....	2
Art. 5. Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive, Indirizzi.....	4
<b>Titolo II - Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo e parametri .....</b>	<b>5</b>
Art. 6. Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi.....	5
Art. 7. Destinazioni d'uso: definizioni .....	11
Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.G.T. ....	15
Art. 9. Titolo edilizio convenzionato .....	15
<b>NORME del DOCUMENTO di PIANO (D.d.P.) .....</b>	<b>17</b>
Art. 10. Contenuti ed obiettivi del Documento di Piano (D.d.P.) .....	17
Art. 11. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico.....	19
Art. 12. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.....	19
Art. 13. Politiche per la residenza e per le attività economiche .....	20
Art. 14. Ambiti di trasformazione .....	20
Art. 15. Individuazione aree degradate o dismesse assoggettate e/o da assoggettare a bonifica.....	20
Art. 16. Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio.....	20
Art. 17. Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti .....	21
Art. 18. Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione .....	21
<b>NORME del PIANO dei SERVIZI (P.d.S.) .....</b>	<b>25</b>
Art. 19. Contenuti ed obiettivi del Piano dei Servizi (P.d.S.) .....	25
Art. 20. Valore normativo del Piano dei Servizi e procedure di aggiornamento .....	25
Art. 21. Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	26
Art. 22. Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi .....	26
Art. 23. Disciplina delle aree a parcheggio - dotazione minima di parcheggi privati .....	28
Art. 24. Obbligo di conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi edilizi .....	29
Art. 25. Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi .....	29
Art. 26. Prescrizioni per la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli interventi subordinati a Titolo Edilizio Convenzionato .....	30
Art. 27. Aree destinate ad opere per la mobilità e la viabilità .....	30
Art. 28. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio.....	30
Art. 29. Aree per servizi privati di interesse pubblico o generale .....	31
Art. 30. Progetti speciali del Piano dei Servizi.....	36
Art. 31. Sistema infrastrutturale per la mobilità e rete ciclabile .....	42
Art. 32. Edilizia Convenzionata .....	43
Art. 33. Individuazione aree per eventi e/o manifestazioni pubbliche .....	43
Art. 34. Programma Triennale delle Opere Pubbliche .....	44

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 181 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**NORME del PIANO delle REGOLE (P.d.R.)..... 45**

**Titolo I - Norme generali ..... 45**

Art. 35. Contenuti ed obiettivi del Piano delle Regole (P.d.R.) ..... 45

Art. 36. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati ..... 46

Art. 37. Rapporti con altri elaborati del Piano delle Regole..... 46

Art. 38. Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano ..... 46

Art. 39. Requisiti qualitativi degli interventi edilizi ..... 46

Art. 40. Esame dell'impatto paesistico dei progetti ..... 46

Art. 41. Disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni..... 48

Art. 42. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione ..... 50

**Titolo II - Norme per gli strumenti di pianificazione attuativa ..... 51**

Art. 43. Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa..... 51

Art. 44. Indicazioni generali per la pianificazione attuativa ..... 51

Art. 45. Contenuti essenziali delle proposte di piano attuativo..... 52

Art. 46. Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione ..... 55

Art. 47. Criteri qualitativi nelle proposte di piano attuativo ..... 56

Art. 48. Criteri di sostenibilità e valutazione delle proposte di piano attuativo..... 56

Art. 49. Approvazione di piani attuativi e delle eventuali varianti..... 58

Art. 50. Norme transitorie per gli strumenti attuativi..... 59

**Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli ..... 60**

Art. 51. Suddivisione del territorio ..... 60

Art. 52. Tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl) ..... 60

Art. 53. Zone di ricomposizione urbana (ZRU) ..... 63

Art. 54. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) ..... 64

Art. 55. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2) ..... 66

Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) ..... 68

Art. 57. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità (ZTR4) ..... 69

Art. 58. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTR5) ..... 70

Art. 59. Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1) ..... 72

Art. 60. Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale (ZTE2) ..... 73

Art. 61. Tessuto per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura (ZTE3) ..... 75

Art. 62. Tessuto per insediamenti di lavorazione di inerti (ZTE4) ..... 76

Art. 63. Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5) ..... 76

Art. 64. Tessuto per insediamenti prevalentemente multifunzionali (ZTM1) ..... 78

Art. 65. Tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità (ZTM2)..... 79

Art. 66. Tessuto prevalentemente per servizi privati e/o privati di uso pubblico a forte specificità (ZTS2) ..... 80

Art. 67. Zone vincolate a verde privato (ZTvp)..... 82

Art. 68. Zone vincolate a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati (ZTvr)..... 83

Art. 69. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATR) ..... 84

Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR) ..... 84

Art. 71. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATEC) ..... 87

Art. 72. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione (ATEC)..... 87

Art. 73. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione (ATS) ..... 90

Art. 74. Ambiti di trasformazione urbanistica di trasformazione prevalentemente per servizi in previsione (ATS) ..... 91

Art. 75. Tabella di corrispondenza tra i tematismi inerenti le aree agricole identificate nel P.T.C.P., nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del P.G.T..... 92

Art. 76. Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA)..... 93

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 182 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

Art. 77.	Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2a) .....	103
Art. 78.	Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale (E2b).....	104
Art. 79.	Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) .....	105
Art. 80.	Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali (E4).....	107
Art. 81.	Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Po e il Fiume Oglio (E5) .....	109
Art. 82.	Zona agricola vincolata a "Paleoargine del Fiume Oglio" (E6).....	110
Art. 83.	Zona agricola di ad elevata vulnerabilità idrogeologica (E7) .....	113
Art. 84.	Zona agricola per caseifici sociali (E8).....	114
Art. 85.	Zona agricola per attività strettamente legate all'agricoltura (E9) .....	115
Art. 86.	Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative (E10) .....	116
Art. 87.	Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola (EB) .....	117
Art. 88.	Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterno al centro abitato (TsE) .....	117
Art. 89.	Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC1) .....	119
Art. 90.	Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC2).....	120
Art. 91.	Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente produttiva e/o commerciale (ED).....	120
Art. 92.	Zona agricola vincolata a verde privato (EV).....	121
Art. 93.	Zona agricola a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati (EVr) .....	122
Art. 94.	Zona agricola a forte specificità (ZTA) .....	123
Art. 95.	Interventi di recupero del paesaggio .....	124
<b>Titolo IV - Aree speciali .....</b>		<b>127</b>
Art. 96.	Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ZNT) .....	127
Art. 97.	Zone soggette a servitù militari .....	127
Art. 98.	Centri di telefonia in sede fissa .....	127
Art. 99.	Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e connessioni multimediali.....	127
Art. 100.	Criteri per l'edificazione di rustici costituenti accessori alla residenza .....	128
<b>FASCE DI RISPETTO.....</b>		<b>129</b>
Art. 101.	Fasce di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità.....	129
Art. 102.	Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità.....	132
Art. 103.	Infrastrutture soggette a particolare cautela.....	133
Art. 104.	Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità .....	134
Art. 105.	Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto del tracciato ferroviario.....	137
Art. 106.	Fasce di protezione di infrastrutture idroviarie, idrauliche e di fiumi .....	137
Art. 107.	Fasce di rispetto delle strutture cimiteriali .....	138
Art. 108.	Fascia di rispetto dai pozzi dell'acquedotto e delle sorgenti.....	138
Art. 109.	Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione e connessi.....	138
Art. 110.	Fascia di rispetto per le reti tecnologiche a sviluppo lineare aeree e/o interrate.....	138
Art. 111.	Condotta interrata per irrigazione .....	139
<b>SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>		<b>140</b>
Art. 112.	Riserve naturali, zone di protezione speciale e siti di interesse comunitario - Rete Natura 2000.....	140
Art. 113.	Art. 106 – Rete Ecologica Regionale e Rete Verde Provinciale.....	140
Art. 114.	Ambiti del Parco Oglio Sud .....	140
Art. 115.	Ambito soggetto a tutela paesaggistica – (ex L. 431/85) .....	141
Art. 116.	Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico – art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambiti soggetti a vincolo culturale - art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939) .....	141
Art. 117.	Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico, archeologico ed etno-antropologico .....	142
Art. 118.	Ambito soggetto a tutela archeologica ai sensi dell'art. 142 Lett. "m" del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85) .....	142

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 183 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella



Art. 119.	Ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale (Archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova e del Comune).....	143
Art. 120.	Coni visuali.....	144
Art. 121.	Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio.....	144
Art. 122.	Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali .....	145
Art. 123.	Aree di salvaguardia ambientale, idrogeologica e idraulica.....	146
Art. 124.	Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.....	153
Art. 125.	Tutela del reticolo idrico .....	153
<b>CRITICITÀ AMBIENTALI ED ANTROPOLOGICHE .....</b>		<b>158</b>
Art. 126.	Attività a rischio di incidente rilevante - E.R.I.R. ....	158
Art. 127.	Giacimenti di materiali per l'escavazione .....	158
Art. 128.	Aree di cava cessate.....	158
Art. 129.	Siti da assoggettare a bonifica .....	158
<b>Titolo V - Norme per il settore del commercio .....</b>		<b>159</b>
Art. 130.	Disposizioni generali .....	159
Art. 131.	Destinazioni d'uso commerciali e assimilate.....	159
Art. 132.	Categorie di destinazioni commerciali .....	162
Art. 133.	Criteri di insediamento .....	164
Art. 134.	Criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita .....	172
<b>Titolo VI - Norme transitorie e finali.....</b>		<b>180</b>
Art. 135.	Facoltà di deroga .....	180
Art. 136.	Esecutività della presente revisione .....	180

**ALLEGATO 1a - CRITERI DI SOSTENIBILITÀ PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

**ALLEGATO 1b - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Novembre 2010	<b>FOGLIO</b> 184 di 184
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASt&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

## ALLEGATO 1a - CRITERI DI SOSTENIBILITÀ PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

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

**Controllo del consumo di suolo**

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

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

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

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

**Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico**

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 1 di 8
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella

**Uso razionale delle materie prime**

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

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

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

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

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

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

**Contenimento dei consumi di acqua potabile**

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

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

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

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

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

**Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare**

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

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

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 2 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

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

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

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

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

### Contenimento dei consumi energetici

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

Deve essere di conseguenza privilegiato, nei nuovi edifici, un orientamento che possa favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati, già in fase progettuale, onde conseguire una adeguata qualità architettonica.

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

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

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

Nel progettare la sagoma dei nuovi fabbricati vanno privilegiate le forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni. Nelle zone prossime alle reti di distribuzione del teleriscaldamento è obbligatorio prevedere l'inserimento di tale rete, tra le opere di urbanizzazione primaria.

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

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

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

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

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

### Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 3 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

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

Lungo le strade veicolari interne deve essere previsto l'inserimento di adeguati sistemi di riduzione della velocità quali la "Zona 30" al fine di contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, garantendo maggiore sicurezza ai percorsi pedonali e ciclabili; per le strade di maggior traffico devono essere utilizzati materiali di pavimentazione in grado di assorbire le principali sostanze inquinanti.

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

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

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

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

### Controllo dell'inquinamento acustico

In fase di impostazione del piano attuativo vanno individuate le possibili sorgenti di rumore esterne al sito (rete viaria ad alto traffico veicolare, linee ferroviarie, impianti, attività produttive).

Le aree perimetrali del sito devono essere utilizzate come zone di protezione dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno, creando eventualmente rimodellamenti morfologici del costruito a ridosso delle aree critiche.

In particolare gli edifici destinati agli usi residenziali e a funzioni che necessitano di maggiore protezione acustica devono risultare convenientemente schermati rispetto alle fonti di rumore, mentre possono essere utilizzate come elementi schermanti funzioni non residenziali (commerciali e terziarie).

Possono essere previste, in caso di necessità, barriere artificiali e/o schermature vegetali composte con specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore, valutandone attentamente la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni, forma e velocità di accrescimento.

Lungo le strade di maggior traffico devono essere inserite idonee misure di mitigazione della velocità e delle emissioni sonore. Gli spazi esterni destinati agli usi ricreativi, al fine di evitare l'interferenza con i rumori prodotti dal traffico veicolare, devono essere collocati a idonee distanze rispetto alle sedi viarie accessibili agli autoveicoli.

Dovrà essere quindi prodotta idonea documentazione che dimostri le valutazioni sul clima acustico effettuate e gli eventuali provvedimenti assunti per proteggere dal rumore gli spazi sensibili.

### Controllo dell'inquinamento luminoso

Nei nuovi insediamenti è necessario limitare al massimo l'inquinamento luminoso e quello ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e per inquinamento ottico qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.

Per questo si raccomanda di:

- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e controllare in particolare che l'illuminazione non risulti orientata al di sopra della linea dell'orizzonte;
- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto;

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 4 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

- posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati;
- prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
- privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne, di edifici e monumenti, verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle superfici da illuminare.

Il rispetto delle norme di cui sopra dovrà essere documentato tramite:

- planimetrie con individuazione dei corpi illuminanti esterni con indicazione dell'orientamento dei fasci luminosi;
- relazione descrittiva delle modalità di funzionamento dell'impianto di illuminazione artificiale esterna con dati relativi agli apparecchi illuminanti e alle superfici illuminate, nonché dei metodi seguiti per ridurre i consumi energetici.

#### Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza

Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) i nuovi insediamenti devono essere posti a distanze di sicurezza dalle linee aeree ad alta e media tensione, devono essere rigorosamente rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente, misurate su entrambi i lati dalla proiezione a terra delle linee aeree:

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

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

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

#### Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza

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

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

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

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

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

#### Gestione dei rifiuti

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

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 5 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

**ALLEGATO 1b - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI**

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

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

La proposta di piano attuativo non viene considerata ammissibile se non risponde positivamente ad almeno 14 requisiti, che devono appartenere ad almeno 6 delle 9 classi di requisiti per la quota base.

La proposta di piano attuativo in esame non viene considerata ammissibile se non risponde positivamente ad almeno 20 requisiti, che devono appartenere ad almeno 6 delle 9 classi di requisiti per la quota condizionata.

Ogni due requisiti in più considerati positivamente si acquisisce il diritto ad un incremento di Slp pari al 1%.

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 6 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella

3.3	Utilizzo di materiali di produzione locale nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella costruzione degli edifici, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
3.4	Presenza di un progetto di ottimizzazione per le operazioni di movimenti di terra ed inerti finalizzato a minimizzare l'impatto dei cantieri sull'area di progetto ed al contorno		
<b>4</b>	<b>Contenimento e controllo dell'uso della risorsa acqua</b>		
4.1	Adozione di sistemi di depurazione delle acque reflue che non richiedano conferimento alle fognature		
4.2	Adozione di strategie e misure specifiche finalizzate al contenimento del consumo di acqua potabile anche tramite il recupero e l'utilizzazione delle acque piovane per usi ammessi		
<b>5</b>	<b>Contenimento e controllo dei consumi energetici</b>		
5.1	Riduzione di oltre il 10% delle dispersioni termiche di tutti gli edifici previsti rispetto ai limiti massimi ammessi con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
5.2	Adozione di impianti di produzione di energia centralizzati preferibilmente da fonti rinnovabili		
5.3	Dotazione dell'impianto di illuminazione pubblica nelle sole aree ove è richiesta		
5.4	Adozione di sistemi di riduzione dei consumi elettrici dell'impianto di illuminazione pubblica		
<b>6</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento atmosferico</b>		
6.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento atmosferico		
6.2	Adeguate dotazione di aree esclusivamente pedonali e di percorsi ciclabili in sede propria		
6.3	Massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area di progetto, con adozione di misure di riduzione della velocità		
6.4	Adozione di misure di protezione e mitigazione rispetto a eventuali fonti di inquinamento esterne all'area di progetto		
<b>7</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento acustico</b>		
7.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento acustico		
7.2	Adozione di misure di mitigazione dell'inquinamento acustico causato da fonti esterne all'area di progetto		
7.3	Il piano prevede l'incremento dei collegamenti con aree dotate di servizi		
7.4	Miglioramento complessivo del clima acustico rispetto ai limiti acustici di zona		
<b>8</b>	<b>Contenimento e mitigazione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico</b>		
8.1	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento luminoso		
8.2	Misure di prevenzione e controllo idonee per impedire l'insediamento all'interno dell'area di progetto di possibili fonti di inquinamento elettromagnetico		

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Maggio 2011	FOGLIO 7 di 8
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO S.r.l. - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD S.r.l.	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato - Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		PROF. ING. UGO BERNINI	COLLABORATORI Geom. Matteo Rodella



9	<b>Qualità insediativa delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie</b>		
9.1	Studio planivolumetrico vincolante predisposto al fine di ottimizzare l'apporto solare passivo per almeno il 60% degli edifici previsti dal piano		
9.2	Realizzazione di "tetti verdi" per oltre il 20% delle coperture previste, con apposito impegno da assumere in convenzione per la successiva edificazione		
9.3	Adozione, anche in fase di progetto, di misure di controllo microclimatico degli spazi pubblici aperti		
9.4	Localizzazione e attrezzatura degli spazi verdi pubblici e privati finalizzata alla realizzazione di un sistema verde continuo che favorisca la biodiversità		

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Maggio 2011	<b>FOGLIO</b> 8 di 8
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEО S.r.l. – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD S.r.l.	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> ASr&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - www.studiopolaris.eu		<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>	<b>COLLABORATORI</b> Geom. Matteo Rodella