

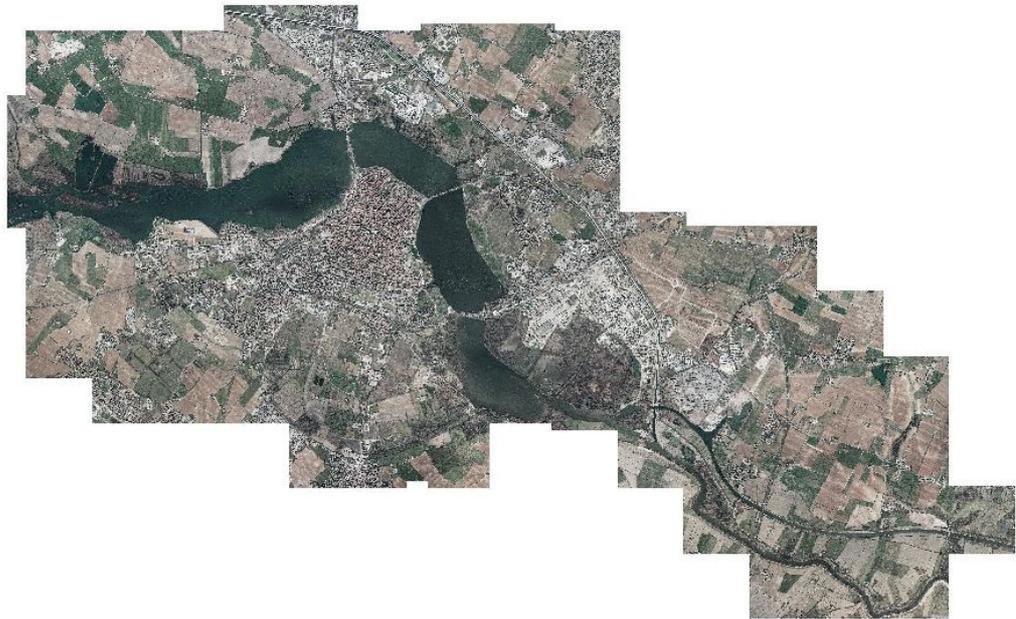
REGIONE LOMBARDIA



PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato modificato a seguito dell'accoglimento di osservazioni e pareri enti di competenza

Consulente Tecnico :

POLITECNICO DI MILANO
Prof.ri M.C. Treu , V. Borachia
Arch.tti A. Solimando , P. Dilda , V. Giavarini

Consulente Giuridico :

Studio Legale Avv. M.L. D'Ettorre

Assessore :

Stefano Montanari

Dirigente Responsabile :

Ing. Vittorio Picinelli

Collaboratori :

Arch.tti M. Celona, A. Zanellini , N. Leorati , F. Painsi
Geom. V. Cantarelli , M. Palmieri , M. Guernieri

Agosto 2004

INDICE

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

TITOLO 1° FINALITÀ, ELABORATI, STRUMENTI DEL PRG

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale (PRG).....	4
Art. 2 - Elaborati del PRG.....	4
Art. 3 - Strumenti di esecuzione del PRG.....	4
Art. 4- Strumenti di controllo del PRG.....	5
Art. 5 - Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi	5

TITOLO 2° DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 6 - Parametri urbanistici.....	6
Art. 7 – Definizioni delle destinazioni d’uso principali, accessorie e complementari.....	8
Art. 8 – Individuazione delle destinazioni d’uso principali, complementari ed accessorie, ammissibili in ciascuna zona omogenea.....	9
Art. 9 – Definizione delle categorie di usi rilevanti ai fini della determinazione della dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale.....	9
Art. 10 – Definizione ed ammissibilità delle tipologie commerciali – norme speciali per le attività commerciali.....	10
Art. 11 – Regime delle modifiche di di destinazione d’uso – integrazione dotazioni di standard.....	13
Art. 12 – Sanzioni – disciplina transitoria.....	14
Art. 13 – Titolo edilizio convenzionato.....	14
Art. 14 – Definizione degli interventi edilizi.....	15
Art. 15 - Parcheggi su suolo privato generalità.....	16

PARTE SECONDA: NORME DI ZONIZZAZIONE

TITOLO 1° ZONA A : PARTI DELL'AGGLOMERATO URBANO DOTATE DI VALORE STORICO ARTISTICO E STORICO AMBIENTALE

Art. 16 – Zona A.....	17
Art. 17 - Parcheggi su suolo privato, norme per le aree territoriali classificate A.....	18

TITOLO 2° ZONE B: PARTI DELL'AGGLOMERATO URBANO CONTRADDISTINTE DA EDILIZIA INTENSIVA O DI COMPLETAMENTO

Art. 18 – B1 - Zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia intensiva.....	19
Art. 19 – B2 - Zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia semintensiva.....	20

TITOLO 3° ZONA C: PARTI DESTINATE ALL'ESPANSIONE DELL'AGGLOMERATO URBANO

Art. 20 - Zona di espansione.....	21
-----------------------------------	----

TITOLO 4° ZONE D: AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 21 – D1 - Zone per attività Economiche.....	22
Art. 22 – D2 - Zone a destinazione esclusiva per attività economiche secondarie di grandi dimensioni.....	23

TITOLO 5° ZONE E: AREE A DESTINAZIONE O VOCAZIONE AGRICOLA

Art. 23 - Zone E - Norme Generali.....	24
Art. 24 – E1 - Zone agricole caratterizzate da terreno lacustre e/o vallivo e/o boschivo.....	24
Art. 25 - E2 - Zone agricole produttive.....	25

TITOLO 6° ZONE F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Art. 26 – F1 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio.	26
--	----

Art. 27 – F2 - Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale.....	26
Art. 28 - Attrezzature pubbliche e private negli strumenti urbanistici attuativi.....	28

**TITOLO 7° AREE DA DESTINARE ALLA PROTEZIONE DI INFRASTRUTTURE O DA SOTTOPORRE A
PARTICOLARE SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Art. 29 - Protezioni stradali.....	29
Art. 30 - Aree da destinare alla protezione di infrastrutture idrovie e idrauliche, di laghi e fiumi.....	29
Art. 31 – Aree destinate a infrastrutture ferroviarie	30
Art. 32– Fascia di rispetto cimiteriale – Rispetto di impianti tecnologici	30
Art. 33 – Aree sottoposte a particolari misure di tutela del suolo e dell’ambiente.....	30

**PARTE TERZA: AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O DI TRASFORMAZIONE URBANA
SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Art. 34 - Obiettivi degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa.....	31
Art. 35 - Strumenti per la formazione e l'esecuzione della pianificazione attuativa.....	31
Art. 36 - Prospetto degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa.....	31
<u>Art. 36.1 - Ambito di sviluppo insediativo in direzione nord.....</u>	<u>31</u>
- PA1.1 Comparto V.le Favorita 2 - zona D1.....	32
- PA1.2 Comparto st. Soave - zona F2.....	32
- PA1.3 Comparto Via Poggio Reale - zona D1.....	32
- PA1.4 Comparto V.le Favorita 1 - zona D1.....	32
<u>Art. 36.2 - Ambito di sviluppo residenziale in direzione ovest</u>	<u>32</u>
- PA2.1 Comparto ex Gesuita Vecchio – Angeli - zona F2 ..	33
- PA2.2 Comparto Dosso del Corso - zona C	33
- PA2.3 Comparto Circonvallazione Sud – zona C	33
- PA2.4 Comparto Cinciana - zona C	34
- PA2.5 Comparto Spolverina 2 – zona D1	34
- PA2.6 Comparto Spolverina 1 - zona F1.....	34
<u>Art. 36.3 - Ambito di sviluppo residenziale in direzione centro-sud.....</u>	<u>34</u>
- PA3.1 Comparto ex TEA - zona A	35
- PA3.2 Comparto Porta Pradella - zona D1.....	35
- PA3.3 Comparto di Belfiore - zona C	35
- PA3.4 Comparto Palazzo Te - zona F1	35
- PA3.5 Comparto Porta Cerese - zona D1.....	36
- PA3.6 Comparto Te Brunetti/nuovo ospedale - zona C	36
- PA3.7 Comparto st. Cisa - zona C	36
<u>Art. 36.4 - Ambito di sviluppo residenziale in direzione nord-est.....</u>	<u>37</u>
- PA4.1 Comparto st. Fossamana - zona D1.....	37
- PA4.2 Comparto via Legnaghese - zona D1	37
- PA4.3 Comparto ex Butan Gas - zona D1.....	38
- PA4.4 Comparto strada Ghisiolo - zona C	38
- PA4.5 Comparto strada Cipata 1 - zona C	39
- PA4.6 Comparto Virgiliana - zona C	39
- PA4.7 Comparto st. Cipata 2 - zona D1.....	39
- PA4.8 Comparto Via Brennero – zona D1	40
<u>Art. 36.5 - Ambito di sviluppo per attività economiche in direzione est.....</u>	<u>40</u>
- PA5.1 Comparto Valdaro – Zona D11.....	40

PARTE QUARTA: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 - Norma di rinvio.....	43
Art. 38 - Struttura della città pubblica.....	43

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

TITOLO 1° FINALITÀ, ELABORATI, STRUMENTI DEL PRG

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale (PRG)

- 1.1 Attraverso il PRG il Comune si propone:
- 1.1.1 di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- 1.1.2 di definire, ubicare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e sociali;
- 1.1.3 di assicurare adeguate forme di orientamento e di controllo pubblici di ogni attività sul proprio territorio atta a produrre o, di fatto, comportante trasformazioni urbanistiche o edilizie;
- 1.1.4 di contribuire alla soluzione dei problemi abitativi della popolazione residente e alla erogazione del sistema integrato dei servizi, garantendone qualità e accessibilità con un apposito strumento.
- 1.2 In particolare, per il centro e i nuclei storici, il PRG è finalizzato:
- 1.2.1 alla trasmissione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio nonché delle attività, degli spazi e dei manufatti rappresentativi della "cultura" del centro e dei nuclei abitati stessi, anche attraverso la promozione di nuove centralità urbane;
- 1.2.2 al potenziamento e alla razionalizzazione delle funzioni del centro storico, in quanto polo urbano e territoriale attraverso la promozione di funzioni ad alto contenuto formativo e informativo, integrate con il recupero di funzioni residenziali e dell'ospitalità, di attività artigianali e commerciali tipiche.

Art. 2 - Elaborati del PRG

- 2.1 Sono elaborati del PRG:
- 2.1.1. n. 5 tavole in scala 1:5000 dell'aerofotogrammetria, rappresentanti lo stato di fatto;
- 2.1.2. n.1 tavola in scala 1:10000, contenente la divisione del territorio comunale nelle circoscrizioni amministrative;
- 2.1.3. n. 1 tavola in scala 1:10.000, rappresentante gli ambiti di pianificazione attuativa e azzonamento del territorio comunale;
- 2.1.4 n.5 tavole in scala 1:5000, rappresentanti gli ambiti di pianificazione attuativa e azzonamento del territorio comunale;
- 2.1.5. n.1 tavola in scala 1:10.000, contenente in allegato la perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- 2.1.6. n. 1 legenda;
- 2.1.7. n.1 relazione e allegati grafici;
- 2.1.8. n. 1 tavola in scala 1:10.000 rappresentante i contesti territoriali ai fini della disciplina di intervento degli insediamenti commerciali ;
- 2.1.8 Piano dei Servizi:
- 2.1.8.1 Relazione illustrativa
- 2.1.8.2 Tavola 1 – Contabilità delle aree per i servizi urbani – in scala 1:10000;
- 2.1.8.3 Tavola 2 – Adeguamento del prg – in scala 1:10000;
- 2.1.8.4 Tavola 3 – La struttura della città pubblica – in scala 1:10000.
- 2.1.9 Documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti.
- 2.1.10 Studio Geologico-Tecnico di cui alla L.R. 41/97.
- 2.2. Fanno parte integrante del PRG le presenti norme, di seguito denominate NTA, che disciplinano a tutti gli effetti la gestione del Piano.
- 2.3 La cartografia del territorio comunale è redatta anche in formato digitale pertanto la stessa può essere stampata in qualsiasi scala e formato. La restituzione cartacea della stessa pertanto, è da intendersi indicativa nella sua veste grafica, nel senso che restano fisse le informazioni geometriche della suddivisione in zone e delle informazione alfanumeriche, mentre, a seconda del supporto usato per la riproduzione potrà cambiare la veste grafica delle campiture e dei tracciati
- 2.4 Le cartografie di PRG sono predisposte sulla base digitalizzata dei fogli catastali. Peraltro, al fine di garantire un costante aggiornamento della base cartografica, periodicamente, con Decreto del Dirigente del competente settore, pubblicato tramite affissione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale, si provvederà ad adeguare detta base cartografica del PRG introducendo gli opportuni aggiornamenti, conseguentemente alla presentazione all'ufficio tecnico comunale di "tipo frazionamento" o "tipo mappale".

Art. 3 - Strumenti di esecuzione del PRG

- 3.1 I PRG è da porre in esecuzione mediante gli strumenti attuativi o esecutivi e le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle NTA, ossia e in oggi, esemplificativamente, mediante:
- 3.1.1 Piani regolatori Particolareggiati (di seguito designati con la sigla PP);
- 3.1.2 Piani per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata (di seguito designati con la sigla PdZ);
- 3.1.3 Piani per gli Insediamenti Produttivi;

- 3.1.4 Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- 3.1.5 Piani di Lottizzazione d'Ufficio;
- 3.1.6 Piani di Recupero;
- 3.1.7 Programmi Integrati di Recupero;
- 3.1.8 Programmi di Recupero Urbano,
- 3.1.9 Programmi di Riqualificazione Urbana;
- 3.1.10 Programmi Integrati di Intervento;
- 3.1.11 Titolo edilizio convenzionato.
- 3.2 Ogni altro intervento, ammissibile ai sensi del PRG, è direttamente assentibile attraverso asseverazione, autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività (DIA) secondo le procedure previste dalla legge e nel regolamento edilizio. Si specifica che il Comune con atto deliberativo potrà motivatamente individuare comparti di interventi soggetti a Piano attuativo.

Art. 4 - Strumenti di controllo del PRG

- 4.1 L'Amministrazione rende disponibile, sul proprio sito telematico, il catasto urbanistico informatizzato, per l'utilizzo diretto da parte dell'utenza quale mezzo di conoscenza immediata di ogni informazione ivi riportata. Avvalendosi del catasto urbanistico informatizzato sono rilasciati, da apposito sportello comunale, i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, recanti sottoscrizione meccanizzata del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. Resta fermo il diritto dell'istante di richiedere, in luogo di certificati di destinazione urbanistica del catasto urbanistico informatizzato, certificati elaborati sull'esame della documentazione cartacea corrispondente: le determinazioni comunali in materia di tariffe per i servizi amministrativi prevedono le opportune differenziazioni tariffarie per le due tipologie di servizio. In caso di errore o carenza in fatto nel certificato di destinazione urbanistica, anche con riferimento alle diverse tipologie di vincolo, il competente ufficio comunale espleta in merito apposita verifica entro trenta giorni dalla segnalazione, e procede, ove occorra, al rilascio di nuovo certificato, senza aggravio di costi per il richiedente, e all'aggiornamento o correzione del catasto urbanistico informatizzato e/o della documentazione cartacea corrispondente.
Il catasto urbanistico sarà assunto a tutti gli effetti per la verifica preliminare della legittimità e della regolarità di ogni domanda di permesso, di autorizzazione o DIA sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire all'intervento, sia per ogni altro controllo che si rendesse necessario ai sensi di legge e delle NTA: verifica che, in carenza di formazione del catasto medesimo, può essere demandata al certificato urbanistico.
- 4.2.1 Entro 24 mesi dall'entrata in vigore delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale attiverà la contabilità informatizzata della dotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature pubbliche o di uso e di interesse pubblico.
- 4.2.2 La contabilità informatizzata della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso e di interesse pubblico costituirà parametro di riferimento per la verifica degli strumenti di pianificazione attuativa e comunque per tutti gli interventi comportanti incremento di peso insediativo, oltre che per ogni altro controllo che si rendesse necessario ai sensi della legge e delle NTA. In attesa della definizione degli strumenti di cui sopra tiene luogo l'elaborato 2.1.7 del piano dei servizi e suoi relativi allegati, la cui applicazione è connessa al parere positivo della commissione edilizia.

Art. 5 – Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi

- 5.1 Sono fatte in ogni caso salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e vigenti. Alla scadenza del termine di efficacia dei predetti piani, salvo proroga concessa per motivate ragioni di interesse pubblico con delibera di Consiglio Comunale, le aree comprese nei piani attuativi sono soggette alle disposizioni dettate per la zona omogenea di appartenenza, fatte salve le prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi e di ogni altra prescrizione che tenga conto dei diritti acquisiti.
- 5.2 I Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano, approvati nell'ambito del Programma ERP 1992-95, conservano efficacia, per le aree che vi sono comprese secondo la perimetrazione stabilita all'atto dell'approvazione dello strumento, sino alla scadenza per essi prevista, fatta salva l'applicazione, per i soli interventi privati non finanziati compresi nel Programma, della disciplina delle destinazioni d'uso prevista per la zona omogenea di appartenenza, previa consultazione del Collegio di Vigilanza per l'attuazione dell'Accordo di Programma. Alla scadenza dei Programmi, alle aree ivi comprese si applica in ogni caso la normativa dettata per la zona omogenea di appartenenza, ferma restando, per gli interventi ERP destinatari di finanziamento regionale, l'applicazione della specifica disciplina del settore, anche agli effetti dei vincoli d'uso e delle disposizioni previsti in base alla specifica tipologia di intervento di cui trattasi, nonché l'obbligo di realizzazione di infrastrutture e servizi e di ogni altro obbligo che tenga conto di eventuali diritti acquisiti.

TITOLO 2° DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 6 - Parametri urbanistici

- 6.1 Al fine di individuare correttamente le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti nel PRG, e in tutti gli strumenti di esecuzione del medesimo, i parametri urbanistici, le relative definizioni e gli eventuali criteri di misurazione indicati nel presente articolo.
- 6.1.1 **Dc//s** = Distanza fra le costruzioni (Dc), dai confini del lotto (DI) o dai cigli stradali (Ds). In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni e dai cigli stradali, previste nel DM 1444/68, nel DM 1404/68 e nel Codice della Strada, fatta eccezione per i casi espressamente indicati nel regolamento edilizio e nelle NTA, nonché per le distanze fra autorimesse private ed altre costruzioni di cui siano pertinenza. Le misure vanno eseguite rispetto ai muri di perimetro degli edifici, escludendo gli aggetti aperti non sostenuti al suolo, con profondità non superiore a metri 1,50, come sporti di gronda, balconi, tettoie, scale aperte ed escludendo inoltre dalla verifica della distanza tra fabbricati gli interrati con estradosso del solaio di copertura non superiore a m 0,80 dal piano di campagna.
- 6.1.2 **H max** = Altezza massima (in piani abitativi o in m). L'altezza indicata attraverso il numero dei piani non può comunque superare, fra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e l'intradosso della cornice di gronda misurata al massimo ad una sporgenza di 1 mt dal muro perimetrale, le quote calcolate come segue (in metri): $0.80 + (0.50 + 3.00) \times n$, dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.
- 6.1.3 **If** = Indice di densità fondiaria (in mq/mq). È il rapporto massimo ammesso tra la superficie lorda d'uso (SI) e la superficie fondiaria (Sf) asservitavi.
- 6.1.4 **It** = Indice di densità territoriale (in mq/ha oppure in mq/mq). È il rapporto massimo ammesso tra la superficie lorda d'uso (SI) e la superficie territoriale (St) coinvolta dall'intervento, inclusi gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o a servizi d'uso pubblico, i corsi d'acqua, coperti e scoperti e i corridoi assevitati alle reti energetiche
- 6.1.5 **Na** = Numero convenzionale delle stanze o degli abitanti (numero naturale). È il rapporto tra l'area della superficie totale lorda d'uso (SI) e quella convenzionalmente attribuita alla stanza stessa pari a 50 mq.
- 6.1.6 **Rc** = Rapporto di copertura (in %). È il rapporto massimo ammesso tra l'area della superficie coperta (Sc) da costruzioni e l'area della superficie fondiaria (Sf) asservita alla costruzione stessa.
- 6.1.7 **Ro** = Rapporto di occupazione del sottosuolo (in %). È il rapporto massimo ammesso fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione (compresa l'area sottostante il fabbricato fuori terra) e l'area della superficie fondiaria (Sf). Non è comunque soggetta a limitazione in profondità l'area sottostante il fabbricato fuori terra.
- 6.1.8 **Sc** = Superficie coperta (in mq). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano di campagna delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti con esclusione di:
- piani interrati destinati ad autorimesse con estradosso del solaio di copertura non superiore a 0,80 m dal piano di campagna, purché non presentino aperture che si configurano come vedute e la copertura sia praticabile o sistemata a verde;
 - parti aggettanti comunque aperte, quali balconi (anche protetti da chiusure stagionali) e sporti di gronda;
 - portici e logge, anche rientranti rispetto al profilo della costruzione per non più di m. 2,00, per una quantità non eccedente il 30% della stessa Sc.
- In caso di costruzioni articolate è assumibile come Sc la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate come sopra, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.
- 6.1.9 **Sf** = Superficie fondiaria (in mq). È la superficie del lotto, cui asservire la costruzione, ovvero la parte di St, una volta detratte da quest'ultima gli spazi di pubblica circolazione e le aree da sottoporre ai sensi di legge e delle NTA a vincolo pubblico o a servizi di uso pubblico nonché i corsi d'acqua, coperti e scoperti e i corridoi assevitati alle reti energetiche.
- Qualora il lotto sia parzialmente edificato e costituisca unità edilizia al 31/12/93 la verifica dei parametri urbanistici è da eseguire sull'intera superficie fondiaria in base agli indici urbanistici del lotto. Non sono ammissibili asservimenti interzonali che coinvolgano aree omogenee E, definite nella parte seconda delle NTA, come aree omogenee diversamente classificate.
- 6.1.10 **SI** = superficie lorda d'uso in mq. E' la somma delle aree dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo esterno delle pareti di questa. Eventuali verifiche volumetriche previste da diverse normative, o da altre disposizione delle presenti NTA, saranno effettuate facendo riferimento alla SI nel rapporto di 1 mq. = 3 mc.
- La trasformazione di spazi interrati in locali agibili non costituisce incremento di SI a condizione che gli interventi vengano effettuati sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- Sono esclusi dal computo della SI:
- i piani interrati con estradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 dal piano di campagna non destinati a qualsiasi attività o esercizio con permanenza di persone, quali cantine, autorimesse, archivi, depositi, eventuali servizi igienici, e servizi tecnologici in genere;
 - parti aggettanti, portici e logge come definiti al paragrafo 6.1.8;

- sottotetti o parti di essi non abitabili né agibili o comunque aventi locali con altezza media ponderale inferiore a m. 2,00;

- collegamenti verticali quali scale, atri, ingressi, vani ascensore e similari;

- volumi tecnici come definiti dal paragrafo 6.1.19 e portici e gallerie di uso pubblico;

- locali accessori delle unità edilizie residenziali, a condizione che le altezze nette interne dei vani non superino m. 2,40, quali cantine, ripostigli, autorimesse;

- autorimesse nei limiti di cui al successivo art. 15 in quanto pertinenti a unità immobiliari.

6.1.10.1 Laddove espressamente previsto dalle norme delle singole zone omogenee, la SI delle strutture adibite ad attività economiche è da computarsi, al fine della determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile nell'ambito di interventi su edifici esistenti con modifica d'uso, nella misura di 1 mq. per 3 mc. di volumetria esistente, calcolando quest'ultima come ingombro reale dell'edificio preesistente: superficie coperta per altezza, compreso il sottotetto.

6.1.11 **SM o Sm** = Superficie massima o minima di intervento (in mq). È la superficie massima (SM) o minima (Sm) da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

6.1.12 **St** = Superficie territoriale (in ha o mq). È l'intera superficie coinvolta dall'intervento, comprendente, oltre ai lotti da asservire alle singole costruzioni (Sf), gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o a servizi di uso pubblico e di rispetto e ogni altra parte del territorio, come i corsi d'acqua, coperti e scoperti e i corridoi assevitati alle reti energetiche.

Non sono ammissibili asservimenti interzonalari che coinvolgano aree omogenee E, definite nella parte seconda delle NTA, come aree omogenee diversamente classificate.

6.1.13 **Su** = Superficie utile abitabile (in mq.). È la Superficie lorda (Sl) degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

6.1.14 **Costruzioni di interesse storico con grado di protezione:** corrispondono alle definizioni di seguito indicate:

- **Costruzioni di interesse storico con grado di protezione I:** tutte quelle di interesse storico-artistico così contrassegnate negli elaborati grafici del PRG, nonché le costruzioni o parti di costruzioni tutelate attraverso vincolo istituito in qualsiasi momento ai sensi del Titolo I, D.Lgs. 42/04 e sue eventuali e successive modificazioni e integrazioni. I contrassegni, che individuano la protezione di I grado negli elaborati grafici del PRG, restano indicativi fino alla trasposizione dei vincoli di tutela nel catasto urbanistico.

- **Costruzioni di interesse storico con grado di protezione II:** tutte quelle di interesse storico - artistico - paesistico, così contrassegnate negli elaborati grafici del PRG.

- **Costruzioni di interesse storico con grado di protezione III:** tutte quelle che, pur essendo meno dotate di interesse architettonico, vengono ritenute organiche al tessuto morfologico e/o storico dell'ambiente urbano e pertanto così contrassegnate negli elaborati grafici del PRG.

La classificazione di immobili ai sensi dei gradi di protezione predetti può essere modificata, tramite assoggettamento di nuovi immobili, ovvero cancellazione di immobili da tale classificazione, ovvero mutamento della specifica tipologia di classificazione, in relazione alle seguenti condizioni sopravvenute:

- apposizione, cancellazione o modifica di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 da parte dell'Autorità competente, da recepirsi automaticamente con la modifica del grado di protezione;

- mutamento delle condizioni dell'immobile o del contesto morfologico di riferimento, che determinino il superamento, da indicarsi motivatamente nell'atto di adeguamento del grado di protezione, delle esigenze e dei valori paesistico - ambientali da tutelare, ivi compresa la realizzazione di interventi di ristrutturazione regolarmente autorizzati.

All'adeguamento dei gradi di protezione si procede, senza preventiva variante di PRG, in sede di formazione o di aggiornamento del catasto urbanistico, oppure con decreto del Dirigente competente, previo parere della Commissione Edilizia, anche su richiesta motivata del proprietario.

6.1.15 **Costruzione atipica:** l'unità edilizia che dall'origine o a causa di interventi successivi non appare riconducibile al tipo edilizio.

6.1.16 **Aree libere e liberate:** aree prive di edificazione, ovvero aree nelle quali il rapporto planivolumetrico non è o non diviene saturo.

6.1.17 **Unità immobiliare:** ogni parte di immobile autonoma con reddito catastale proprio.

6.1.18 **Unità edilizia:** struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente, a giudizio della Commissione Edilizia, un organismo architettonicamente inscindibile.

6.1.19 **Volume tecnico:** volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di parafulmine, di ventilazione e similari) ad esclusivo servizio dei fabbricati.

Il volume tecnico non è conteggiabile ai fini dei parametri urbanistici, fatte salve le verifiche delle distanze di cui al comma 6.1.1.

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 omogenee. La distanza dai confini è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione, previo parere della Commissione Edilizia che valuterà il corretto inserimento dell'impianto, nonché dell'eventuale necessità di interrimento.

6.1.20 **Superficie di vendita (Sv):** è l'area non necessariamente coperta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SI quando questa non sia superiore a 2500 mq. e nella misura di 1/4 della SI quando questa sia superiore ai predetti limiti.

- 6.1.21 La superficie per il calcolo dei servizi (**Scs**) ai fini del computo della dotazione di attrezzature pubbliche, di uso e di interesse pubblico la superficie è costituita dalla somma della superficie dell'area di pertinenza e della superficie complessiva della struttura, da calcolarsi come la somma della superficie di ogni piano, ivi compresi i piani interrati, autorimesse, locali tecnici ed accessori.

Art. 7 - Definizione delle destinazioni d'uso principali, accessorie e complementari

- 7.1 Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, L.R. 1/2001 sono quelle di seguito definite:

- A) Residenza: Appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa.
- B) Attività economiche: Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione e allo scambio di beni, anche immateriali, e servizi.
- C) Attività agricole: Appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione.
- D) Servizi: Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (ivi compresi i servizi alla persona, le attrezzature di interesse generale e i servizi tecnologici) individuate e definite ai successivi artt. 26 e 27.

- 7.2 Si definisce uso complementare alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per l'esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

Si definisce uso accessorio alla destinazione principale quello compatibile con quest'ultima ed opportuno per l'organico ed ordinato uso del territorio; detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per l'esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

- 7.3 Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma 1, sono usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di zona, i seguenti:

- A) Nelle zone destinate in via principale agli usi residenziali di cui al comma 1 lettera A) sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (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 e/o passaggio di mezzi pesanti;
- smaltimento rifiuti.

Il possesso dei requisiti di compatibilità di cui sopra dovrà essere dimostrato dai soggetti richiedenti titoli abilitativi edilizi eventualmente avvalendosi di apposite schede o moduli predisposti e periodicamente aggiornati dallo Sportello Unico.

La modifica di uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di standard integrativa di cui al successivo art. 9, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo di cui al successivo art. 13, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali i seguenti usi:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le industrie insalubri di prima classe) e tutte le industrie a rischio ai sensi della vigente normativa in materia di rischio di incidenti rilevanti;
- i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'area di pertinenza di edifici e nei lotti interclusi della zona C), ove non diversamente disposto;
- depositi di materiali a cielo aperto.

- B) Nelle zone destinate in via principale agli usi per attività economiche di cui al comma 1 lettera B), è ammessa come uso complementare la residenza per custodia, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro i limiti dimensionali dettati dalla disciplina delle singole zone omogenee. Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite

funzionale della residenza di custodia, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari; è condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di nota di trascrizione recante la limitazione predetta. Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale, fatta salva esplicita deroga prevista eventualmente dalle presenti NTA per ambiti specificamente individuati (in tali casi, comunque, la funzione residenziale non potrà assumere carattere prevalente rispetto a quella principale).

- C) Nelle zone destinate in via principale agli usi agricoli di cui al comma 1 lettera C), sono ammessi come usi complementari: la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto, nonché quella dei dipendenti dell'azienda agricola, le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori, le attività di agriturismo, in entrambi i casi purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero, l'adattamento o l'ampliamento entro i parametri stabiliti dalla legge vigente o dalle presenti NTA sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 8 - Individuazione delle destinazioni d'uso principali, complementari ed accessorie ammissibili in ciascuna zona omogenea

- 8.1 Il PRG definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 8.2 Sono conseguentemente ammissibili, nelle zone omogenee, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita al comma precedente, anche se non espressamente elencati, ovvero sono ammissibili tutti gli usi accessori e complementari alla destinazione principale.
- 8.3 Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei Servizi e dei successivi artt. 26 e 27 costituiscano attività di servizio pubblico, di interesse pubblico o generale, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone omogenee, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale. In tali casi, gli indici e parametri di riferimento, nonché le modalità di intervento, sono quelli previsti per la zona omogenea ove si intendono insediare i predetti servizi, incrementati del 20% qualora si tratti di interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale, di altri Enti Pubblici o di interventi privati per l'insediamento di servizi da gestire in regime di convenzionamento per almeno venti anni.
- 8.4 Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dagli articoli successivi. In particolare, ai fini dell'applicazione dei precedenti commi alle attività commerciali, si osservano le concorrenti previsioni speciali di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Art. 9 - Definizione delle categorie di usi rilevanti ai fini della determinazione della dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

- 9.1 Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:
- per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;
 - per gli usi accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
- Nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche di cui all'art. 7 comma 1 lettera B), la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nel successivo comma 3.
- Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.
- 9.2 La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, di cui all'art. 7, comma 6 lett. e) L.R. 1/2001, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.
- Per gli usi che, secondo la lettera A) del comma 3 del precedente art. 7, sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente ed alle presenti NTA, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.
- 9.3 La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
- a) Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali. Nell'ambito di tale categoria il PRG distingue e disciplina appositamente (zona D2) gli

insediamenti che, nell'ambito di tale destinazione, sono caratterizzati da rilevante estensione territoriale e da articolazione e localizzazione tali da soddisfare autonomamente il bisogno indotto di funzioni ed attività di pubblico interesse.

- b) Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative).
- c) Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti; le relative tipologie sono indicate al successivo art. 10.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente, ferma restando la specifica disciplina dettata all'art. 22 per le zone D2.

9.4 Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica. In particolare:

- a) costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo e similari connessi all'esercizio dell'attività;
- b) costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale e similari connessi all'esercizio dell'attività;
- c) costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo e similari connessi all'esercizio dell'attività.

9.5 Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- l'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale". Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo – terziario – agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella medio – piccola definita al successivo art. 10. Relativamente a detti spacci, la dotazione di standard è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari. L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a non complementare (principale o accessoria) e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; tale modifica è ammissibile se la destinazione commerciale è compresa tra quelle principali o accessorie indicate per la zona di appartenenza, e determina, se ammissibile, l'obbligo di integrare la dotazione di standard urbanistici, in conformità alle disposizioni del successivo art. 11;

- le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive e similari sono ammissibili quali usi complementari dell'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive e similari non connesse all'attività produttiva costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante con conseguente obbligo di integrare la dotazione di standard urbanistici, in conformità alle disposizioni del successivo art. 11.

Art. 10 - Definizione ed ammissibilità delle tipologie commerciali – norme speciali per le attività commerciali

10.1 Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, tramite le seguenti tipologie distributive:

- a) esercizi di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b) medio – piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 ed i 600 mq.;
- c) medio – grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 ed i 2.500 mq.;
- d) grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq..

Si definisce centro commerciale (CC) una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio a gestione unitaria.

10.2 La definizione di superficie di vendita (Sv) è quella di cui al precedente art. 6.1.20.

Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti così come definito nell'art. 6.1.20

10.3 L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare

- non alimentare

- 10.4 L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente. Si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.
- 10.5 Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SI se questa è inferiore o uguale a 2.500 mq., e di 1/4 della SI se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SI a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.
- 10.6 Il PRG definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari. Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle sole zone D, fatte salve le specifiche aree, identificate nella normativa di zona, ove sia espressamente vietato.
- 10.7 Per quanto disposto al punto precedente, e in relazione alle previsioni di cui ai precedenti artt. 7 e 9, deve intendersi che:
- l'ammissibilità della funzione commerciale quale uso accessorio, nell'ambito della destinazione principale della residenza, è limitata, ove non espressamente previsto il contrario, agli esercizi di vicinato, e alle medio – piccoli e medio – grandi strutture di vendita;
 - l'ammissibilità della funzione commerciale, nell'ambito della generale destinazione principale ad attività economiche, quale uso complementare alla categoria delle attività produttive – terziarie, è limitata, ove non espressamente previsto il contrario, agli esercizi di vicinato e alle medio – piccole strutture di vendita;
 - l'ammissibilità della funzione commerciale quale uso complementare alla destinazione principale ad attività agricole è esclusa, ad eccezione degli esercizi di vicinato, medio piccoli, diretti alla vendita dei prodotti agricoli e zootecnici provenienti dalla medesima azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori, oppure condotti in connessione ad attività di agriturismo svolte entro i limiti consentiti dalla normativa regionale vigente.
- 10.8 Costituiscono norme speciali urbanistico – edilizie per l'insediamento di attività commerciali le seguenti:
- a) In conformità alle previsioni delle vigenti leggi e regolamentazioni regionali di settore, la conclusione del procedimento assentivo di natura urbanistico-edilizia avente ad oggetto la realizzazione in qualsiasi forma di immobili destinati a costituire sedi di attività commerciali non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale parere deve essere riportato in sede di permesso di costruire, quale prescrizione attuativa, costituendone condizione. In caso di insediamenti sottoposti a denuncia di inizio attività, la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 23 del DPR 380/2001. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale all'avvio del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale che comunque rimane subordinata alle verifiche di compatibilità per quanto previsto dalle presenti NTA.
- b) Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard) dovute sono determinate secondo i parametri che seguono, da applicarsi in rapporto alla superficie lorda (SI) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico:
- esercizi di vicinato
- | | |
|---|------|
| in zona A o B | 75% |
| nelle altre zone | 100% |
| - medie strutture di vendita <=600 mq. di Sv | 100% |
| - medie strutture di vendita >600 mq. di Sv | 125% |
| - grandi strutture di vendita > 2.500 mq. di Sv | 200% |
- Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione di quanto previsto al periodo precedente, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione, e non la superficie di vendita derivante dalla disposizione di cui al precedente comma 5 del presente articolo.
- Per gli spacci aziendali, si applica la previsione di cui al comma 5 dell'art. 9.
- c) Gli insediamenti preesistenti non sono soggetti ad obbligo di adeguamento alle dotazioni di cui al precedente punto b), fatti salvi i casi di:

- ampliamento delle superfici di vendita di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la SI afferente la superficie di vendita in ampliamento;
 - perdita dei requisiti previsti per la qualificazione dell'esercizio quale spaccio aziendale (a seguito di: estensione della vendita a merci non aventi carattere di complementarietà; sopravvenuta prevalenza dell'attività commerciale su quella produttiva; chiusura o trasformazione dell'attività produttiva, e similari).
- d) Nel tessuto urbano consolidato, laddove ammessi dalla disciplina delle singole zone omogenee, l'insediamento o l'ampliamento di medie strutture di vendita sono realizzabili alternativamente nel rispetto delle seguenti condizioni:
- attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non comportino aumento di peso insediativo;
 - attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento di peso insediativo mediante reperimento in loco degli standard urbanistici a conguaglio; è ammessa previa verifica infrastrutturale la localizzazione della quota di parcheggio minimo dovuto nelle immediate vicinanze e comunque in un raggio non superiore ai 1500 m. ovvero entro la circoscrizione amministrativa, e la monetizzazione della restante quota a conguaglio purché non superiore al 50% di quello dovuto;
 - per le medio – piccole strutture di vendita, attraverso interventi di nuova costruzione, subordinando l'intervento alla stipula di convenzione che consenta di reperire in loco almeno la quota a parcheggio pari ad almeno il 50% dello standard, con monetizzazione della quota residua;
 - per le medio – grandi strutture di vendita attraverso interventi di nuova costruzione subordinando l'intervento alla stipula di convenzione che preveda il reperimento dell'intero standard dovuto; nell'ipotesi non sia reperibile in loco l'intero standard, è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 50% dello standard dovuto purché la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico sia assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
 - nell'ambito di piani attuativi che prevedano anche l'insediamento di medie strutture di vendita purché la relativa convenzione urbanistica sia integrata dei contenuti indicati ai punti precedenti;
 - le richieste di interventi, in ogni caso, dovranno essere accompagnate da verifiche di compatibilità infrastrutturale riferite alle seguenti valutazioni:
 - 1) livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
 - 2) apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
 - 3) disponibilità di spazi a parcheggio, esistenti o in fase di realizzazione in aree limitrofe.
- e) Negli ambiti di trasformazione urbana, per gli interventi costituenti semplice ampliamento contenuto, entro il 40% della superficie di vendita esistente in relazione a medie strutture di vendita, ed entro il 20% della superficie di vendita esistente in relazione a grandi strutture di vendita, e fermo restando il limite delle tipologie di esercizi ammessi dalla disciplina delle singole zone omogenee, è richiesto il titolo edilizio convenzionato di cui al successivo art. 13. Gli interventi di ampliamento eccedenti i suddetti limiti, e i nuovi insediamenti, sono assoggettati a preventiva pianificazione attuativa. In ogni caso, gli interventi dovranno prevedere:
- per le medie strutture di vendita, anche se di dimensione inferiore a 600 mq., una dotazione complessiva minima di standard in misura del 125% della SI di cui il 100% della SI dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico ed il restante 25% può essere monetizzato come quota percentuale massima;
- per le grandi strutture di vendita una dotazione complessiva minima di standard in misura del 200% della SI di cui almeno il 100% della SI dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico ed il restante 30% può essere monetizzato come quota percentuale massima;
- f) Negli ambiti extraurbani per gli interventi costituenti semplice ampliamento, contenuto entro il 40% della superficie di vendita esistente in relazione a medie strutture di vendita ed entro il 20% della superficie di vendita esistente in relazione a grandi strutture di vendita, e fermo restando il limite delle tipologie di esercizi ammessi dalla disciplina delle singole zone omogenee, è richiesto il titolo edilizio convenzionato di cui al successivo art. 13. Gli interventi di ampliamento eccedenti i suddetti limiti, e i nuovi insediamenti, sono assoggettati a preventiva pianificazione attuativa. In ogni caso, gli interventi dovranno prevedere:
- per le medio - piccole strutture di vendita, una dotazione complessiva minima di standard in misura del 100% della SI di cui il 50% dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico ed è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima del restante 50%;
 - per le medio - grandi strutture di vendita, una dotazione complessiva minima di standard in misura del 125% della SI di cui almeno il 100% dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico e il 25% massimo può essere monetizzato;
 - per le grandi strutture di vendita, una dotazione complessiva minima di standard in misura del 200% della SI di cui il 150% della SI dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico ed il restante 50% può essere monetizzato.
- 10.9 Fermo restando il rispetto di quanto disposto al paragrafo 8 della DGRL n. VII/15701 del 18.12.2003, 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, 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 di servizi comuni agli esercizi commerciali (quali attività promozionali, pubblicità, servizi di vigilanza e custodia o servizi di pulizia degli spazi commerciali, e similari).

E' 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.

10.10 L'articolazione di plurimi esercizi commerciali prossimi o contigui, non costituenti centro commerciale ai sensi del precedente comma 9, qualora posta in essere nell'ambito di interventi edilizi soggetti a piano attuativo (anche se attuabili previo semplice titolo edilizio convenzionato ex art. 13) ai sensi delle presenti norme, costituisce oggetto di necessaria verifica di compatibilità con il tessuto circostante, e pertanto è soggetta alla seguente, specifica disciplina:

- ai fini dell'approvazione del piano attuativo o della formazione del titolo edilizio convenzionato, il soggetto proponente deve contestualmente o preliminarmente acquisire titoli autorizzatori commerciali per il numero e l'estensione degli esercizi da ubicarsi nell'insediamento interessato, dimostrando la sussistenza delle condizioni che, ai sensi del comma precedente, determinano la non ricorrenza della qualifica di centro commerciale;

- atto convenzionale annesso al piano attuativo o al titolo edilizio deve prevedere l'obbligo di non modificare le condizioni di cui al precedente paragrafo, di non incrementare l'estensione complessiva della superficie di vendita afferente l'intervento, e di non introdurre tipologie eccedenti quelle già autorizzate, per un periodo pari alla durata della convenzione stessa;

- materia di dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste da tutte le altre disposizioni di cui al presente art. 10, si stabilisce che, qualora l'articolazione di plurimi esercizi commerciali prossimi o contigui importi una Sv complessiva compresa tra 601 mq. e 2.500 mq., è dovuta una dotazione aggiuntiva di aree o strutture per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o di interesse generale pari al 25% di detta superficie complessiva, da destinare a parcheggio;

Nel caso in cui la Sv sia superiore a 2.500 mq., è dovuta una dotazione aggiuntiva di aree o strutture per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o di interesse generale pari al 50% di detta superficie complessiva da destinare a parcheggio.

Art. 11 - Regime delle modifiche di destinazione d'uso – integrazione dotazioni di standard

11.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 3, della L.R. 1/2001, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PRG nei termini precisati all'art. 8, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal PRG, che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di standard dovuti.

In conformità ai principi di cui al precedente art. 9, si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate al precedente art. 7, comma 1;

- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente art. 9, comma 3;

- che introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PRG, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal PRG, di un uso da complementare a principale o accessorio.

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 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.

11.2 Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PRG, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di PRG ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

- 11.3 Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario. E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
- 11.4 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; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o autorizzazione o denuncia di inizio attività.
- 11.5 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, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a 150 mq., per i quali la comunicazione non è richiesta. 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.
- 11.6 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 standard eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o di autorizzazione edilizia e/o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del successivo art. 13.
- Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso, di cui al comma 2, non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 11.7 La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, ovvero attraverso convenzionamento o accreditamento di strutture di cui al successivo art. 27;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.
- Per le nuove attività commerciali, ai fini delle modalità di reperimento delle dotazioni di standard mancanti si applica altresì il disposto di cui al precedente art. 10, comma 8, lettera b). In deroga a tale disposizione, è consentito il ricorso alla monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, anche in misura pari al totale della dotazione mancante nei soli casi di esercizi esistenti, per i quali la modifica d'uso consista nell'estensione della vendita a merci eccedenti la natura originariamente complementare dell'esercizio all'attività produttiva svolta in via principale e purchè la dotazione mancante in particolare quella dei parcheggi, sia disponibile entro un raggio di 150 metri.

Art. 12 – Sanzioni e disciplina transitoria

- 12.1 La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 3, L.R. 1/2001.
- 12.2 Le modifiche d'uso indicate al comma 2 del precedente art. 11, qualora inammissibili nei termini indicati al comma 3 del medesimo articolo, determinano, oltre alle sanzioni di cui al comma precedente, la carenza accertata di conformità urbanistica dell'esercizio commerciale, con conseguente inammissibilità del rilascio di autorizzazione commerciale, o revoca dell'autorizzazione commerciale, se esistente.
- 12.3 Per tutti gli edifici esistenti le cui destinazioni in atto risultassero in contrasto con le presenti NTA sono ammessi unicamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti sino al limite del 40% della SI esistente e comunque non oltre 200 mq. unicamente se effettuati a mezzo di accorpamenti di unità immobiliari legittimamente esistenti alla data del 31.12.1993. Sono fatti salvi gli interventi e le iniziative volte ad incentivare le destinazioni conformi alle presenti NTA.

Art. 13 – Titolo edilizio convenzionato

- 13.1 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 dallo strumento urbanistico 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;

- quando, 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.
- 13.2 Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture di cui al successivo art. 27 ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 13.3 Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.
- 13.4 In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dal Dirigente competente;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, 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 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.
- 13.5 La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Art. 14 - Definizione degli interventi edilizi

- 14.1 In conformità a quanto disposto all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ai fini della definizione degli interventi edilizi si intendono per:
- «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
 - «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento a normative in materia di sicurezza. Ai fini delle presenti norme, si definiscono, inoltre, di «ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali» gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che, prevedendo il mantenimento degli edifici nel rispetto degli elementi formali ed eventualmente tipologici degli stessi, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con le condizioni e le caratteristiche del tessuto storico, del contesto urbano e di eventuali rischi idrogeologici. Gli interventi di cui al presente periodo, osservano limiti di distanza ed altezza degli edifici, nonché di rapporti di copertura, conformi a quelli preesistenti;

- «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Detti interventi osservano i limiti di distanza ed altezza degli edifici, e di rapporti di copertura, previsti dalla disciplina delle zone omogenee. Ai fini delle presenti norme, si definiscono, inoltre, di «ristrutturazione urbanistica conservativa» gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sedime di edifici preesistenti: in tale ipotesi, in deroga a quanto sopra indicato, è possibile mantenere altezze, distanze, rapporti di copertura preesistenti.

- «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali, comprese eventuali recinzioni, eventualmente qualificati come nuova costruzione dalle presenti NTA ed in ogni caso quelli che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

14.2 Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del D.Lgs. 490/99.

Art. 15 - Parcheggi su suolo privato. Generalità

- 15.1 Sull'intero territorio comunale, in caso di nuove costruzioni, è necessario assicurare sul suolo privato, asservito alle stesse, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso ed al ricovero degli automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni **3,3** mq di SI.
- 15.2. Per le seguenti particolari destinazioni d'uso, le aree da riservare all'accesso e al ricovero degli automezzi saranno allestite almeno in ragione di:
- 15.2.1 1 mq ogni 2,50 mq di SI per le funzioni facenti capo alle attività economiche di cui al precedente art. 7, nonché per i servizi ad esse assimilabili fatta eccezione per quelli connessi alle particolari attività ammesse esclusivamente in zona omogenea D2;
- 15.2.2 1 mq ogni 1,25 mq di SI per le strutture di vendita medio – grandi e grandi come definite al precedente art. 10;
- 15.3. In caso di intervento di recupero, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica conservativa del patrimonio esistente, l'allestimento dei parcheggi su suolo privato è raccomandato nella maggiore quantità possibile. Nelle costruzioni sottoposte a tutela sono, altresì, da applicare le norme contenute nell'articolo 17.

PARTE SECONDA: NORME DI ZONIZZAZIONE

TITOLO 1° ZONA A : PARTI DELL'AGGLOMERATO URBANO DOTATE DI VALORE STORICO ARTISTICO E STORICO AMBIENTALE

Art. 16 – Zona A

- 16.1 Destinazione principale nella zona A è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12.
Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate nei medesimi articoli da 7 a 12.
Inoltre, per la zona A sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- nelle unità edilizie di tipo unifamiliare è ammessa unicamente la residenza, nonché, come attività accessorie, gli esercizi commerciali di vicinato e le attività professionali e direzionali;
 - l'insediamento di nuove strutture di vendita medio - piccole, qualora implicante aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13;
 - l'insediamento di nuove strutture di vendita medio - grandi, qualora implicante aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di strumento di pianificazione attuativa;
 - è tassativamente escluso l'insediamento di esercizi commerciali eccedenti la tipologia delle medio – grandi strutture di vendita;
 - è comunque ammessa la formazione di centri commerciali, purchè la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non ecceda mq. 2.500.
- 16.2 Sulle singole unità edilizie, contrassegnate da grado di protezione I°, II° e III° negli elaborati grafici di PRG o comunque vincolate ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/04, sono ammissibili:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali;
 - l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non vengano alterati o distrutti significativi elementi architettonici (quali soffitti, camini, portali e simili) o decorativi e non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;
 - l'ubicazione di impianti tecnici e di locali accessori alle abitazioni, purché contenibili entro la copertura preesistente; si chiarisce che è fatta salva l'individuazione di soluzioni tecniche alternative, compresi eventuali interramenti, approvate dalle autorità delegate alla tutela del patrimonio edilizio esistente.
- 16.3 Sugli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- SI max: esistente;
 - se la SI esistente è inferiore a 1,60 mq./mq., è possibile raggiungere detto indice a condizione che le superfici eccedenti l'esistente siano destinate a funzioni di interesse generale, di cui ai successivi artt. 26 e 27;
 - negli interventi eccedenti la ristrutturazione urbanistica conservativa, si applicano, inoltre, i seguenti indici:
 - H max: pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di vincolo presenti nell'isolato (escluse eventuali torri e tipologie tecniche speciali);
 - Rc max: esistente;
 - Ro max: esistente, fatta eccezione per la realizzazione di nuovi parcheggi;
 - In caso di interventi di recupero con modifica di destinazione d'uso di strutture adibite ad attività economiche, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui al precedente art. 6.1.10.1 delle NTA. In tal caso, qualora l'intervento di recupero comporti incremento rispetto alla SI esistente calcolata secondo il disposto di cui all'art. 6.1.10, l'intervento è ammesso previo titolo convenzionato con conferimento della dotazione di standard suppletiva o, se necessario, attraverso piano attuativo.
 - Laddove l'intervento implichi modifica del sedime preesistente, è ammissibile l'edificazione a confine purchè siano verificate le superfici minime dei cortili e il rapporto tra pareti e finestre di cui al vigente regolamento edilizio e purchè ci sia accordo tra i proprietari confinanti. Tali verifiche vanno effettuate tanto all'interno quanto all'esterno del perimetro dell'intervento.
- 16.4 Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere, si osservano le seguenti prescrizioni:
- SI max: 0,80 mq./mq.; è possibile raggiungere un indice di SI max 1,60 mq./mq. a condizione che le superfici eccedenti l'indice 0,80 mq./mq. siano destinate a funzioni di interesse generale;
 - H max: pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di vincolo presenti nell'isolato (escluse eventuali torri e tipologie tecniche speciali);
 - Rc max: 60%;
 - Ro max: 80%;
 - E' ammissibile l'edificazione a confine purchè siano verificate le superfici minime dei cortili e il rapporto tra pareti e finestre di cui al vigente regolamento edilizio e purchè ci sia accordo tra i proprietari confinanti. Tali verifiche vanno effettuate tanto all'interno quanto all'esterno del perimetro dell'intervento.

- 16.5 Nel rispetto dell'indice di 1,60 mq./mq. sono comunque ammessi, per ogni unità immobiliare, a titolo diretto, interventi di ampliamento, *una tantum*, sino a 16 mq.; ogni unità immobiliare potrà, pertanto, essere ampliata fino al 10% della SI esistente, con il limite massimo di 16 mq..
- Fatta salva la disposizione di cui al paragrafo precedente, per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica è richiesta la preventiva pianificazione attuativa o il ricorso al titolo edilizio convenzionato laddove ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 13.
- Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica in zona A, riguardanti comparti appositamente perimetrati e identificati con il simbolo PA in cartografia di PRG, sono sottoposti a preventiva pianificazione attuativa, secondo le prescrizioni stabilite per ogni singolo comparto al successivo art. 36. I suddetti piani attuativi dovranno altresì prevedere la realizzazione e/o cessione delle opere pubbliche previste, per ogni singolo ambito perimetrato, al citato art. 36. Per tali interventi, in deroga a quanto disposto dall'art. 13, è escluso il ricorso al titolo edilizio convenzionato.
- 16.6 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è inoltre consentito, previo parere in caso di immobile soggetto a specifico vincolo monumentale ex D. Lgs. 490/99 della competente sovrintendenza, il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche e integrazioni.
- 16.7 Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato dovranno garantire il soddisfacimento della maggior quantità di standard necessario a norma dell'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 e successive modifiche e integrazioni, facendo ricorso anche all'istituto della monetizzazione per le quote parti consentite dalle presenti NTA.

Art. 17 - Parcheggi su suolo privato. Norme per le aree territoriali classificate A

- 17.1 Nelle aree classificate A l'allestimento di parcheggi su suolo privato non deve determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante.
- 17.2 L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.

TITOLO 2° ZONE B: PARTI DELL'AGGLOMERATO URBANO CONTRADDISTINTE DA EDILIZIA INTENSIVA O DI COMPLETAMENTO

Art. 18 - B1 - Zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia intensiva

- 18.1 Destinazione principale nella zona B1 è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12.
Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate nei medesimi articoli da 7 a 12.
Inoltre, per la zona B1 sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi, qualora implicanti aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13;
 - è tassativamente escluso l'insediamento di esercizi commerciali eccedenti la tipologia delle medio – grandi strutture di vendita;
 - è comunque ammessa la formazione di centri commerciali, purchè la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non ecceda mq. 2.500;
 - l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;
- 18.2 Nelle zone sature o di completamento, caratterizzate da edilizia intensiva, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.
- 18.3 Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservarsi i seguenti indici:
If max: 0,90 mq/mq;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 50%;
Ro max: 80%.
- 18.4 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica non conservativa dovranno osservarsi i seguenti indici:
If max: 1,20 mq./mq.;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 60%;
Ro max: 80%.
- 18.5 Per gli interventi promiscui, in parte di ristrutturazione urbanistica non conservativa ed in parte di nuova costruzione su aree libere, nonché nel caso di ampliamento di edifici preesistenti, dovranno osservarsi i seguenti indici:
If max: 1,05 mq/mq;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 60%;
Ro max: 80%.
- 18.6 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è inoltre consentito, previo parere della competente sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/04, il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche e integrazioni.
- 18.7 Per gli interventi edilizi in zona B1 dovranno, inoltre, rispettarsi le seguenti prescrizioni:
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli preesistenti, laddove lo spazio pubblico sia caratterizzato dalla continuità della cortina edilizia o di fasce verdi anche di proprietà privata;
 - corretta areazione dei cortili con aperture a portico nel caso in cui risultassero dall'edificazione a blocco chiuso;
 - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
 - gli interventi di nuova costruzione di servizi igienici, qualora mancanti all'interno delle unità immobiliari preesistenti, sono ammessi senza verifica di If e Rc, purchè ricavati all'interno dei volumi esistenti.
- 18.8 Fatta salva l'applicabilità di quanto disposto dall'art. 13, si richiede la preventiva pianificazione attuativa per gli interventi di nuova costruzione su aree libere e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché per gli interventi promiscui. Per tutti gli altri interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica conservativa è richiesto il ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 13.
- 18.9 Il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in conformità ai disposti di cui ai precedenti artt. 11 e 13, è altresì imposto ogniqualvolta si dia luogo ad interventi edilizi comportanti incremento del peso insediativo.
- 18.10 Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato dovranno garantire il soddisfacimento della maggior quantità di standard necessario a norma dell'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 e successive modifiche e integrazioni, facendo ricorso anche all'istituto della monetizzazione nelle quote parti consentite dalla presente NTA.

Art. 19 – B2 - Zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia semintensiva

- 19.1 Destinazione principale nella zona B2 è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12.
Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate nei medesimi articoli da 7 a 12.
Inoltre, per la zona B2 sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi, qualora implicanti aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13;
 - è tassativamente escluso l'insediamento di esercizi commerciali eccedenti la tipologia delle medio – grandi strutture di vendita;
 - è comunque ammessa la formazione di centri commerciali, purchè la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non ecceda mq. 2.500.
 - l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;
- 19.2 Nelle zone sature o di completamento, caratterizzate da edilizia semintensiva, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservarsi i seguenti indici:
- If max: 0,65 mq/mq;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 50%;
Ro max: 80%.
- 19.4 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica non conservativa dovranno osservarsi i seguenti indici:
- If max: 0,90 mq/mq;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 50%;
Ro max: 80%.
- 19.5 Per gli interventi promiscui, in parte di ristrutturazione urbanistica non conservativa ed in parte di nuova costruzione su aree libere, nonché nel caso di ampliamento di edifici preesistenti, dovranno osservarsi i seguenti indici:
- If max: 0,75 mq/mq;
H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
Rc max: 50%;
Ro max: 80%.
- 19.6 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è inoltre consentito, previo parere della competente sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/04 il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche e integrazioni.
- 19.7 Per gli interventi edilizi in zona B2 dovranno, inoltre, rispettarsi le seguenti prescrizioni:
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli preesistenti, laddove lo spazio pubblico sia caratterizzato dalla continuità della cortina edilizia o di fasce verdi anche di proprietà privata;
 - corretta areazione dei cortili con aperture a portico nel caso in cui risultassero dall'edificazione a blocco chiuso;
 - 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 a inserirsi entro altre simili fra loro;
 - negli interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente, possono essere consentite altezze maggiori di quelle preesistenti, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio ad una quota superiore a quella di campagna;
 - gli interventi di nuova costruzione di servizi igienici, qualora mancanti all'interno delle unità immobiliari preesistenti, sono ammessi senza verifica di If e Rc, purchè ricavati all'interno della costruzione.
- 19.8 Fatta salva l'applicabilità di quanto disposto dall'art. 13, si richiede la preventiva pianificazione attuativa per gli interventi di nuova costruzione su aree libere e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché per gli interventi promiscui. Per tutti gli altri interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica conservativa è richiesto anche il ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 13.
- 19.9 Il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in conformità ai disposti di cui ai precedenti artt. 11 e 13, è altresì imposto ogniqualvolta si dia luogo ad interventi edilizi comportanti incremento del peso insediativo.
- 19.10 Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato dovranno garantire il soddisfacimento della maggior quantità di standard necessario a norma dell'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 e successive modifiche e integrazioni, facendo ricorso anche all'istituto della monetizzazione.

TITOLO 3° ZONA C: PARTI DESTINATE ALL'ESPANSIONE DELL'AGGLOMERATO URBANO

Art. 20 – Zona di espansione

- 20.1 La zona di espansione comprende prevalentemente aree inedificate che il PRG individua per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.
- 20.2 Destinazione principale nella zona C è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12.
Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate nei medesimi articoli da 7 a 12.
Inoltre, per la zona C sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi, ivi compresi i centri commerciali di Sv complessiva non superiore a 2.500 mq., qualora implicanti aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13, fatto salvo l'obbligo di piano attuativo nei casi in cui tali strutture rientrano in aree localizzate nel tessuto extraurbano per le quali il PRG richiede la predisposizione di tale strumento secondo l'apposita indicazione cartografica di PRG, su tessuto extraurbano;
 - l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di Sv complessiva superiore a 2.500 mq., è in generale vietato in tutta la zona C. Nell'ambito dei comparti disciplinati dall'art. 36, sono indicate le aree in cui tali strutture non sono vietate, fermo restando che l'effettiva insediabilità delle grandi strutture medesime è subordinata alle seguenti condizioni: formazione di pianificazione attuativa; produzione, in allegato all'istanza di pianificazione attuativa, di studi analitici che asseverino la compatibilità dell'intervento con i requisiti urbanistici – commerciali – ambientali – viabilistici richiesti dal Programma Triennale Regionale del Commercio, approvato con DCR n. VII/ 871 del 30.7.2003.
 - l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;
- 20.3 Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservarsi i seguenti indici:
If da min 0,60 mq./mq. a max 1 mq./mq.;
- H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;
- Rc max: 50%;
- Ro max: 60%.
- 20.4 La capacità edificatoria complessiva derivante dall'applicazione dell'indice If max di cui al comma precedente è da intendersi attribuita al totale delle aree comprese in zona C. Conseguentemente, in caso di interventi che si avvalgano od intendano avvalersi del suddetto indice in misura inferiore a quella massima sopra indicata (nel rispetto comunque dell'indice If minimo di cui al comma precedente), è consentito il trasferimento della capacità edificatoria residua ad altri lotti compresi in zona C; nelle aree destinatarie del trasferimento è quindi ammessa la realizzazione di capacità edificatorie pari alla somma tra la capacità derivante dall'applicazione alla relativa superficie fondiaria dell'indice If max e la capacità aggiuntiva acquisita mediante trasferimento da altri lotti in zona C, fermi restando gli indici Rc e Ro.
Ai fini di cui al comma precedente, il richiedente allega all'istanza di pianificazione attuativa o al titolo edilizio convenzionato (secondo le disposizioni dei successivi commi 6 e 7) l'atto, redatto in forma pubblica, nonché trascritto sui registri immobiliari, da cui risulti il trasferimento della capacità edificatoria, recante altresì la rinuncia irrevocabile del cedente all'utilizzo della stessa sulle aree di sua proprietà.
- 20.5 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è inoltre consentito, previo parere della competente sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a vincolo ex D.Lgs. 42/04, il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche e integrazioni.
- 20.6 Gli interventi di nuova edificazione in zona C, riguardanti comparti appositamente perimetrati e identificati con il simbolo PA in cartografia di PRG, sono sottoposti a preventiva pianificazione attuativa, secondo le prescrizioni stabilite per ogni singolo comparto al successivo articolo 36. I suddetti piani attuativi dovranno altresì prioritariamente prevedere la realizzazione e/o cessione delle opere pubbliche previste, per ogni singolo ambito perimetrato, al citato art. 36 e con riferimento a quanto indicato alla tavola 3 del Piano dei Servizi. Per tali interventi, in deroga a quanto disposto dall'art. 13, è escluso il ricorso al titolo edilizio convenzionato. Per gli ambiti di PA non si applicano i disposti di cui al precedente art. 20.4.
- 20.7 Per tutti gli altri interventi di nuova edificazione in zona C interessanti aree diverse da quelle di cui al punto precedente, è altresì imposta la preventiva pianificazione attuativa, che potrà però essere sostituita, qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 13, dal titolo edilizio convenzionato, e potrà prevedere il ricorso alla monetizzazione.
- 20.8 Ad avvenuta realizzazione degli edifici, nella zona di espansione sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica. In caso di ristrutturazione urbanistica non conservativa, si applicano i medesimi indici e modalità di intervento dettati per la nuova costruzione.

TITOLO 4° ZONE D: AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 21 – D1 – Zone per attività economiche

- 21.1 Destinazione principale nella zona D1 sono le attività economiche secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12. Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate negli articoli da 7 a 12. Inoltre, per la zona D1 sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi, ivi compresi i centri commerciali di Sv complessiva non superiore a 2.500 mq., qualora implicanti aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13, fatto salvo l'obbligo di piano attuativo nei casi in cui tali strutture rientrano in aree localizzate nel tessuto extraurbano per le quali il PRG richiede la predisposizione di tale strumento secondo l'apposita indicazione cartografica di PRG, su tessuto extraurbano;
 - l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di Sv complessiva superiore a 2.500 mq., è in generale vietato in tutta la zona D1. Nell'ambito dei comparti disciplinati dall'art. 36, sono indicate le aree in cui tali strutture non sono vietate, senza che ciò comporti automaticamente alcun parere favorevole e fermo restando che l'effettiva insediabilità delle grandi strutture medesime è subordinata alle seguenti condizioni: formazione di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale; produzione, in allegato all'istanza di pianificazione attuativa, di studi analitici che asseverino la compatibilità dell'intervento con i requisiti urbanistici – commerciali – ambientali – viabilistici richiesti dal Programma Triennale Regionale del Commercio, approvato con DCR n. VII/ 871 del 30.7.2003.
 - per le grandi strutture di vendita e centri commerciali preesistenti in zona D1, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente possono comportare un incremento della superficie di vendita sino al 30% di quella esistente. Qualora detti ampliamenti siano superiori al 20% della Sv esistente è prescritta la preventiva pianificazione attuativa, in caso siano, invece, inferiori al 20% della Sv esistente è comunque prescritta la formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13;
 - fermo restando quanto disposto all'art. 7, comma 3, lett. B), la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 170 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 340 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.
- 21.2 Nelle zone D1 sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 21.3 Gli interventi di nuova edificazione in zona D1, riguardanti comparti appositamente perimetrati e identificati con il simbolo PA in cartografia di PRG, sono sottoposti a preventiva pianificazione attuativa, secondo le prescrizioni stabilite per ogni singolo comparto al successivo articolo 36, con esclusione del ricorso al titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13 ed è obbligatorio il reperimento di proprie aree per attrezzature pubbliche e rete viaria almeno con:
- larghezza della sede carrabile \geq m 7,50 (2 corsie di 3,75 m), preferibilmente con area di parcheggio in linea di almeno m 2,50 per entrambi i sensi di marcia con raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante;
 - marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,50;
- I suddetti piani attuativi dovranno altresì prioritariamente prevedere la realizzazione e/o cessione delle opere pubbliche previste al citato art. 36 per ogni singolo ambito perimetrato.
- 21.4 In tutti gli altri interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica è obbligatorio il ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 13. In tali casi, il titolo edilizio convenzionato dovrà prevedere la cessione integrale delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero la monetizzazione sostitutiva, nonché il rispetto, ove possibile, delle prescrizioni di cui al punto precedente.
- 21.5 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non conservativa assentibili tramite titolo edilizio diretto o convenzionato, dovranno osservarsi i seguenti indici:
- If max: 1,10 mq./mq.;
- Rc max: 50%;
- Ro max: 60%.
- Per tutti gli altri interventi, è ammissibile il recupero integrale della SI esistente, anche computata come da precedente art. 6.1.10.1 delle NTA, con rispetto di altezze, distanze, rapporti di copertura preesistenti.
- 21.6 In ogni caso dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni specifiche:
- le parti dell'unità edilizia destinate ad attività economiche secondarie di industria e artigianato non devono ospitare impianti la cui attività provochi inquinamento o trasmetta vibrazioni moleste all'esterno, o rumori di intensità superiore ai limiti di legge, o calore comportante un aumento della temperatura esterna di oltre 8°C. Sono vietati il deposito e la manipolazione di materiali pericolosi;

- le parti dell'unità edilizia eventualmente destinate ad attività complementari o accessorie 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.
- 21.7 Nell'ambito di interventi inerenti attività economiche secondarie considerate a rischio di incidente rilevante in base alla vigente normativa, dovrà essere rispettato quanto disposto con il documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti, allegato al PRG.
- 21.8 Sulle aree individuate in cartografia di PRG con il presente articolo si prescrive il mantenimento delle attività in essere e delle SI di pavimento esistenti, con possibilità di modifiche all'interno del limite massimo del 10%

Art. 22 – D2 – Zone a destinazione esclusiva per attività economiche secondarie di grandi dimensioni

- 22.1 Destinazione esclusiva nella zona D2 sono le attività economiche secondarie caratterizzate da rilevante estensione territoriale e da articolazione e localizzazione organica sul territorio, e relativi usi complementari.
Inoltre, per la zona D2 sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:
- è tassativamente escluso l'insediamento di funzioni differenti da quella economico secondaria di grandi dimensioni e relativi usi complementari. Sono esclusi altresì gli usi definiti dalla normativa generale di cui agli artt. da 7 a 12 come accessori alla destinazione per attività economiche. E' esclusa altresì l'attività commerciale non complementare, sia al dettaglio che all'ingrosso;
 - fermo restando quanto disposto all'art. 7, lett. B), la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 240 mq. La funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.
- 22.2 Nelle zone D2 sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 22.3 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica non conservativa nonché di nuova costruzione e ampliamento è obbligatorio il ricorso a preventiva pianificazione attuativa o, qualora ne ricorrano i presupposti, al titolo edilizio convenzionato di cui al precedente art. 13.
- 22.4 I parametri urbanistici da applicare nelle zone D2 sono i seguenti:
Per interventi di ristrutturazione urbanistica non conservativa nonché di nuova costruzione e ampliamento:
If: 1,00 mq./mq.
Rc: 50 %
Ro: 60%.
- Per tutti gli altri interventi, è ammissibile il recupero integrale della SI esistente, anche computata come da precedente art. 6.1.10.1 delle NTA, con rispetto di altezze, distanze, rapporti di copertura preesistenti.
- 22.5 Sono altresì ammessi, in deroga agli indici di cui al precedente comma, interventi di razionalizzazione e/o ampliamento di strutture per attività economiche secondarie entro il 20% della SI già dotata di licenza d'uso di strutture, purchè siano conformi ai vigenti regolamenti comunali edilizio e di igiene, e siano assentiti con titolo edilizio convenzionato che preveda la rinuncia a richiedere ulteriori ampliamenti.
- 22.6 Relativamente agli insediamenti per attività economiche secondarie di grandi dimensioni esistenti, le correlative dotazioni di standard sono soddisfatte mediante le aree e le strutture già in essere all'interno dei singoli insediamenti. Il PRG individua, per tali zone, con apposita indicazione, il quantitativo minimo di aree che, anche con diversa localizzazione, deve essere conservato alla destinazione a standard. In caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione non conservativa su insediamenti esistenti, in sede di pianificazione attuativa o di titolo edilizio convenzionato, si darà luogo a nuova verifica delle dotazioni.
- 22.7 In ogni caso dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:
- le parti dell'unità edilizia destinate ad attività produttive non devono ospitare impianti la cui attività trasmetta vibrazioni moleste all'esterno, rumori di intensità superiore ai limiti di legge, o calore che aumenti la temperatura esterna di oltre 8 °C;
 - le parti dell'unità edilizia destinate alle attività complementari non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale dall'attività principale. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture in generale fra corpi di fabbrica diversamente destinati.
 - Alla rete viaria il progetto attuativo ed il progetto delle opere di urbanizzazione assicurano le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata di almeno 10 m, preferibilmente con area di parcheggio su entrambi i lati di 3 m;
 - marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a 3,00 m;
 - raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante;
 - passi carrai distanziati l'uno dall'altro e dagli incroci almeno 40 m, con dimensioni adeguate al traffico pesante anche in deroga al regolamento edilizio;
 - incroci distanziati l'uno dall'altro almeno 100 m.
- 22.8 Nell'ambito di interventi inerenti attività economiche secondarie considerate a rischio di incidenti rilevanti in base alla vigente normativa, dovrà essere rispettato quanto disposto dalla relativa legge vigente, così come riportato dal documento sui Rischi di Incidenti Rilevanti costituente elaborato allegato al PRG.

TITOLO 5° ZONE E: AREE A DESTINAZIONE O VOCAZIONE AGRICOLA

Art. 23 - Zone E - Norme generali

23.1 Le zone E comprendono le aree e gli immobili effettivamente volti all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesistico, destinate di normative di tutela e per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio arboreo ed edilizio esistente.

23.2 In tutte le zone E, in attuazione dell'art. 4 della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1, è ammesso il recupero per funzioni abitative, anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica, degli edifici per i quali l'attività agricola risulti dismessa da almeno cinque anni, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'intervento di recupero sia contenuto nei limiti della volumetria esistente;
- siano osservate le vigenti norme in materia igienico – sanitaria;
- l'intervento non implichi modificazione della tipologia edilizia preesistente e non contrasti con le caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante e delle corti storiche;
- sia presentato, in allegato alla proposta di intervento, progetto redatto da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta dismissione ultraquinquennale dell'attività agricola negli immobili interessati e dichiari la compatibilità dell'intervento con l'eventuale prosecuzione dell'attività agricola nel complesso dell'ambito oggetto di intervento; l'attestazione di compatibilità non è necessaria nei casi di dismissione totale dell'attività agricola e accorpamento di aziende;
- sia presentata, in allegato alla proposta di intervento, dichiarazione sottoscritta da parte del titolare dell'intervento di espressa rinuncia, per un periodo di dieci anni, a realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene chiesta la trasformazione d'uso.

E' comunque ammessa, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente, la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico di cui ai successivi artt. 26 e 27.

Gli interventi di recupero di cui al presente punto, primo paragrafo, possono comportare la trasformazione dell'immobile a funzioni abitative e compatibili, come precisate agli articoli da 7 a 12. E' quindi esclusa la destinazione a titolo principale dell'immobile per attività economiche diverse da quella agricola, salvo quella ricettiva e ricreativa.

Nei casi di cui al presente comma, l'intervento può essere realizzato anche da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli.

Per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa esplicito rinvio al disposto di cui al precedente articolo 13 relativamente alla formalizzazione degli impegni, accessori alla trasformazione abitativa, diretti ad assicurare:

- idonee modalità di accesso, nel rispetto delle caratteristiche dei siti e delle esigenze funzionali dell'attività agricola eventualmente presente;
- il reperimento delle dotazioni integrative di standard;
- la compatibilità con l'attività agricola confermata negli edifici del medesimo ambito;
- l'introduzione o il miglioramento della dotazione di alberature o di siepi lungo le strade di accesso al complesso o nell'ambito delle aree costruite.

23.3 Il PRG, fatte salve le normative regionali sovraordinate, identifica, con apposito segno grafico, le corti rurali esistenti, per le quali si applicano, oltre alle previsioni del comma precedente, le seguenti disposizioni specifiche:

- sono ammessi, una tantum, anche interventi di nuova costruzione per il solo ampliamento di strutture preesistenti, in misura pari al 20% della SI esistente. Detto ampliamento potrà raggiungere la misura del 40% della SI esistente per le corti rurali inserite nella cosiddetta area del Trincerone e appositamente individuate sulla cartografia di PRG. In ogni caso l'ampliamento è soggetto al titolo edilizio convenzionato;
- gli interventi devono essere impostati e progettati in modo che sia assicurata un'adeguata ricomposizione e il mantenimento del paesaggio agrario circostante.

Art. 24 - E1 - Zone agricole caratterizzate da terreno lacustre e/o vallivo e/o boschivo

24.1 Dette zone sono finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturali degli ambiti ivi ricompresi; le attività agricole vi sono ammesse unicamente se compatibili; nei limiti di cui al successivo comma 2 sono altresì ammesse, per la valorizzazione delle possibilità di fruizione collettiva e della valenza generale delle aree, altresì le attività ricettive – ricreative, nonché quelle di interesse generale di cui ai successivi artt. 26 e 27, esclusivamente qualora compatibili con le predette finalità. E' escluso l'insediamento di funzioni diverse da quelle appena indicate.

24.2 Nelle zone agricole caratterizzate da terreno lacustre e/o vallivo e/o boschivo sono esclusivamente ammissibili interventi di rinaturalizzazione, nonché di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo le seguenti previsioni:

- interventi, sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi interventi di demolizione, per la successiva ricostruzione, di edifici esistenti, unicamente se motivati da perizia statica che ne asseveri l'impossibilità di conservazione. In tal caso, l'intervento ricostruttivo dovrà osservare il medesimo sedime e la stessa sagoma, nonché avvalersi dei materiali e delle tipologie morfologiche ed architettoniche dell'edificio preesistente;

- interventi di ampliamento di edifici esistenti, secondo l'indice max complessivo I_f 0,0033 mq./mq., H max due piani fuori terra;
- si applica la norma di cui al precedente art. 23.2, limitatamente agli usi e compatibilmente con le finalità specifiche di cui al presente articolo.

Art. 25 - E2 - Zone agricole produttive

- 25.1 Destinazione principale nella zona E2 è l'attività agricola secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 a 12, ivi compresa la definizione delle destinazioni d'uso ammissibili in quanto complementari o accessorie e delle destinazioni vietate.
- 25.2 Nelle zone E2 sono ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente, ossia di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione, nel rispetto dell'indice 0,03 mq./mq, H max due piani fuori terra, fatta eccezione per gli impianti tecnologici.
- 25.3 Per interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova edificazione che prevedano l'insediamento di usi e funzioni complementari o accessori a quella principale è fatto obbligo di ricorrere al titolo edilizio convenzionato di cui al precedente art. 13.
- 25.4 Si applica la norma di cui al precedente art. 23.2. Per le finalità previste da detta norma, sono ammessi anche gli ampliamenti sino alla concorrenza dell'indice previsto al punto 2, a condizione che siano rivolti all'ampliamento del patrimonio edilizio esistente.
- 25.5 Nelle zone agricole caratterizzate dall'esistenza di colture specializzate, in considerazione dell'obiettivo indistinguibilità delle superfici volte alla coltivazione e quelle destinate ad esposizione e vendita dei prodotti stessi, i punti vendita dei prodotti agricoli e delle merci affini possono occupare una superficie di vendita, pari nel massimo al 10% dell'area di pertinenza dell'azienda agricola di cui trattasi, per le serre di fiori e piante e al 5% della medesima area, per le colture di ortaggi. La realizzazione ed apertura di tali punti vendita è ammessa esclusivamente da parte dell'azienda esercitante direttamente l'attività agricola, e nella misura di un punto vendita per ciascuna azienda. Per la realizzazione di tali spazi, è obbligatorio il ricorso al titolo edilizio convenzionato, che assicuri il reperimento di congrue dotazioni di parcheggio nonché la verifica di sufficienza delle condizioni viabilistiche e di accessibilità.
- 25.6 Per quanto ivi non disciplinato, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 giugno 1980, n. 93.

TITOLO 6° ZONE F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Art. 26 - F1 - Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio

- 26.1 Gli ambiti disciplinati dal presente articolo 26 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.
- 26.2 Tali ambiti concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 22 L.R. 51/75 e successive modifiche e integrazioni.
- 26.3 In particolare, in tali ambiti 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;
 - 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;
 - ogni altra struttura, attrezzatura e/o servizio di interesse pubblico o generale definito tale dal Piano dei Servizi.
- E' tassativamente escluso l'insediamento in zona F1 di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di cui ai punti precedenti e del Piano dei Servizi.
- 26.4 Negli ambiti di cui al presente articolo 26 sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione e di ampliamento di strutture già esistenti.
- 26.5 L'Amministrazione Comunale, nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le zone F1, dovrà sempre assicurare 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 dotazioni urbanizzative, ed in ogni caso attenendosi alle linee di indirizzo e prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 26.6 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.
- 26.7 Sulle aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo 26 potrà essere affidata, a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.), previa stipula di apposita convenzione.
- 26.8 Gli immobili destinati ad attrezzature parrocchiali (identificati in cartografia di PRG 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 immobiliari.
- 26.9 Le aree e gli immobili di cui al precedente paragrafo 26.8, ai sensi della L.R. 20/1992 concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 22 L.R. 51/75 e successive modifiche e integrazioni.
- 26.10 Sulle aree individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo grafico (VB) è ammessa unicamente la realizzazione di area verde a bosco.

Art. 27 - F2 - Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale

- 27.1 Gli ambiti disciplinati dal presente articolo 27 comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale.
- 27.2 Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici secondo il tassativo elenco di attività di seguito riportate:
- centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa;

- attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- 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, anche per dipendenti di imprese private;
- strutture ricettive come alberghi, hotel, meublè;
- parcheggi di uso pubblico;
- attrezzature a servizio di attività produttive;
- impianti tecnologici.

27.3 Le aree e le attrezzature di cui al paragrafo 27.1 possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 22 L.R. 51/75 e successive modifiche e integrazioni 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.

27.4 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, purchè nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo 27 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 dei componenti indicati al presente comma.

27.5 Negli ambiti di cui al presente articolo 27 sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.

27.6 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica non conservativa e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:
Rc: 50 %

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;

27.7 Per gli interventi di nuova costruzione, qualora si preveda la realizzazione di attrezzature e servizi da gestire in regime di convenzionamento di cui al precedente paragrafo 27.4 per un periodo minimo di 20 anni, si applicano i seguenti parametri:
Rc: 60 %

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. In caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa o a titolo edilizio convenzionato, il piano o la convenzione determineranno l'altezza massima degli edifici previsti;

27.8 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la realizzazione di attrezzature e servizi da gestire in regime di convenzionamento di cui al precedente paragrafo 27.4, è comunque ammesso un ampliamento sino al 20% dell'edificato esistente, comunque fatto salva la verifica dell'eventuale incremento del peso insediativo e della dotazione di standard.

27.9 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le zone F2, 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 dotazioni urbanizzative, e in ogni caso attenendosi alle linee di indirizzo e prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

27.10 Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo 27, 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, l'allocazione di uso diverso da quello presente nell'area tra le destinazioni di cui al precedente paragrafo 27.2.

27.11 Gli interventi di nuova edificazione in zona F2, riguardanti i comparti appositamente perimetrati e identificati con il simbolo PA in cartografia di PRG, sono sottoposti a preventiva pianificazione attuativa, secondo le prescrizioni stabilite per ogni singolo comparto al successivo art. 36. I suddetti piani attuativi dovranno altresì prioritariamente prevedere la realizzazione e/o cessione delle opere pubbliche previste al citato art. 36 per ogni ambito perimetrato.

- 27.12 Sulle aree individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo grafico (PE) è ammesso unicamente l'insediamento di impianti finalizzati al trattamento e riciclaggio di inerti.

Art. 28 - Attrezzature pubbliche e private negli strumenti urbanistici attuativi

- 28.1 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.
- 28.2 Fatto salvo e compatibilmente con le specifiche disposizioni di cui alla disciplina delle singole zone omogenee, ivi comprese le previsioni inerenti la monetizzazione sostitutiva, al fine di garantire la dotazione necessaria per la realizzazione di spazi per le strade, il verde e i parcheggi pubblici e di altre attrezzature pubbliche necessarie, le aree e le attrezzature oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù di uso pubblico, reperiti mediante gli strumenti urbanistici attuativi, dovranno avere un'estensione non inferiore al 60% della superficie complessivamente dovuta, mentre 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 precedente art. 27.4. In tale ultima ipotesi, la convenzione dovrà necessariamente prevedere che all'atto della propria scadenza, le aree e le attrezzature sulle stesse realizzate saranno gratuitamente acquisite al patrimonio comunale. Per gli ambiti di cui all'art. 36 delle presenti norme, poichè trattano specifici progetti urbanistici di interesse prioritario in relazione a preminenti obiettivi di interesse pubblico, il suddetto limite del 60% potrà essere raggiunto anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche di rilevante interesse secondo le indicazioni contenute nelle modalità attuative dei singoli comparti.
- 28.3 L'estensione minima di cui al precedente paragrafo 28.2 potrà essere del 50% nel caso di strumenti attuativi convenzionati tali che prevedano il 10% della superficie complessivamente dovuta per attrezzature appartenenti al mondo del volontariato no profit e di tipo culturale e di ospitalità per gli studenti, nonché attrezzature e servizi di cui sia possibile riconoscere, in relazione agli obiettivi della politica dei servizi dell'Amministrazione, un rilevante interesse sociale.
- 28.4 Le dotazioni di cui ai commi precedenti, comportanti cessioni o asservimenti ad uso pubblico, potranno concernere altresì aree esterne all'ambito di intervento.
- 28.5. La realizzazione di spazi e attrezzature di cui al precedente paragrafo 28.2 non dovrà presupporre necessità di interventi di bonifica a carico dell'Amministrazione. Dette aree dovranno risultare comunque conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di salubrità delle aree e di compatibilità ambientale con le attività insediate nel contesto.

TITOLO 7°: AREE DA DESTINARE ALLA PROTEZIONE DI INFRASTRUTTURE O DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 29 - Protezioni stradali

- 29.1 In conformità all'art. 2 del vigente codice della strada, 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
- 29.1.1 Le fasce di rispetto, in relazione a ciascuna tipologia di strada, sono individuate nella misura dettata dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- 29.1.2 Per le strade di tipo E) ed F), comprese all'interno del centro abitato, sono dettate le seguenti fasce di rispetto:
- E) 10 m.
 - F) 7,50 m.
- 29.1.3 Laddove non vi fosse congruenza tra le dimensioni della fascia di rispetto come graficamente individuata sulla cartografia di PRG e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime. Del pari, laddove, nel periodo di vigenza del presente Piano, intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista dal presente articolo per la nuova classificazione. Nel caso l'applicazione del presente articolo importi l'individuazione di una fascia di rispetto di dimensioni inferiori a quella graficamente individuata in cartografia di PRG, le aree risultanti sono da intendersi a tutti gli effetti come appartenenti alla zona omogenea direttamente confinante.
- 29.2 In via transitoria, ed in deroga a quanto dettato al comma precedente, sino all'adozione, da parte della Giunta Comunale, del provvedimento di classificazione delle strade comunali, e per quanto riguarda le strade appartenenti ad Enti diversi sino all'assunzione di analogo provvedimento da parte di questi ultimi, l'individuazione grafica prevista negli elaborati cartografici del PRG prevale, ad ogni effetto, sulle misure disposte dal presente articolo.
- 29.3 Le fasce di protezione sono inedificabili anche nel sottosuolo, pur concorrendo alla quantificazione delle superfici edificabili secondo la disciplina della zona omogenea direttamente confinante, con eccezione per le costruzioni di impianti tecnici di servizi pubblici e dei casi espressamente riconosciuti dall'autorità competente in materia, nonché, fatta salva ogni autorizzazione per legge di competenza di altre autorità, di parcheggi scoperti e di attività di servizio per gli automezzi, anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti, e rivendita di giornali e tabacchi, ovvero di infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare, di strade al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori della fascia protettiva. Sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data del 31.12.2003 a condizione che non comportino aumento del peso insediativo: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con particolari cautele. Per questi ultimi interventi è esclusa la completa demolizione e ricostruzione.
- Tali interventi non potranno comportare il nuovo insediamento di strutture di vendita eccedenti il vicinato.

Art. 30 - Aree da destinare alla protezione di infrastrutture idroviarie e idrauliche, di laghi e fiumi

- 30.1 Negli elaborati grafici del PRG, la protezione di infrastrutture idroviarie e idrauliche è definita per fasce laterali inedificabili della grandezza di:
- 30.1.1 100 m dagli argini del canale navigabile Fissero-Tartaro-Canal Bianco;
- 30.1.2 25 m dagli argini del canale deviatore del Mincio.
- 30.2 Sono altresì da considerare inedificabili, entro una fascia di 100 m a partire dal limite dello specchio d'acqua, le aree comprese ai sensi di legge entro i vincoli di protezione dei laghi e dei fiumi, qualora non risultino diversamente destinate negli elaborati grafici di PRG e fatte salve le attrezzature complementari ad attività sportivo-ricreative anche integrate con altre strutture come bar e ristoranti e di interesse collettivo.
- 30.3 Sugli ambiti appositamente individuati sulla cartografia di PRG potranno essere realizzati unicamente impianti portuali e attrezzature al servizio della navigazione ed eventuali servizi accessori come uffici, ristoro ed ospitalità. Per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia è prescritta la preventiva pianificazione attuativa o, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 13, il titolo edilizio convenzionato.
- 30.4 Le fasce di protezione sono inedificabili anche nel sottosuolo, pur concorrendo alla quantificazione delle superfici edificabili secondo la disciplina dei lotti di cui fanno parte, con eccezione per le costruzioni di impianti di aziende erogatrici di pubblici servizi e inoltre nei casi espressamente riconosciuti dall'autorità competente in materia, cioè di infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare, di strade al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori della fascia protettiva.

- 30.5 Sugli edifici preesistenti alla data del 31/12/93 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione con particolari cautele ambientali, con il mantenimento della destinazione d'uso legittimamente in essere. Tali interventi non potranno comportare il nuovo insediamento di strutture di vendita eccedenti il vicinato.

Art. 31 - Aree destinate a infrastrutture ferroviarie

- 31.1 Negli elaborati grafici del PRG sono individuati spazi interessanti o interessabili alle infrastrutture ovvero:
- 31.1.1 spazi per impianti ferroviari esistenti e confermati nel PRG;
 - 31.1.2 spazi per impianti ferroviari di progetto;
 - 31.1.3 spazi per impianti ferroviari esistenti da demolire.
- 31.2 La demolizione di impianti ferroviari è di iniziativa dell'Amministrazione ferroviaria, d'intesa con l'Amministrazione comunale, l'utilizzo dell'area è vincolato alla formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Art. 32 – Fascia di rispetto cimiteriale - Rispetto di impianti tecnologici

- 32.1. Negli elaborati grafici del PRG sono previste fasce di rispetto cimiteriale, in cui è ammesso l'allestimento di costruzioni leggere, purché destinate a ospitare attività di servizio a tale funzione come fioristi, marmisti, e similari ed eventuale attività di ristoro purché non eccedente la superficie aperta al pubblico di 250 mq.. L'intervento è soggetto a titolo edilizio convenzionato.
- 32.2 E' comunque prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (ad es. elettrodotti e similari), anche se tali fasce non risultano rappresentate sugli elaborati grafici di PRG.

Art. 33 - Aree sottoposte a particolari misure di tutela del suolo e dell'ambiente

- 33.1 In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di cave e di torbiere, nonché il loro ampliamento, fatta eccezione per quanto previsto dalla DCR del 23/12/97 n. VI/779 e, ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 18/82, per le "cave di prestito" per la realizzazione di opere pubbliche interessanti il territorio del Comune di Mantova.
- 33.2 Sono da sottoporre a particolari misure di difesa del suolo gli interventi, anche se comportanti soltanto movimenti di terra ricadenti in aree:
- 33.2.1 idrogeologicamente vincolate;
 - 33.2.2 interessanti le sponde fluviali e lacuali;
 - 33.2.3 destinate a cave o torbiere preesistenti, anche se non espressamente identificate negli elaborati grafici del PRG.

PARTE TERZA: AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O DI TRASFORMAZIONE URBANA SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art. 34 - Obiettivi degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

- 34.1 La sigla PA identifica negli elaborati grafici del PRG gli ambiti interessati da specifici progetti urbanistici di interesse prioritario in relazione a preminenti obiettivi di interesse pubblico, per la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la riorganizzazione del sistema infrastrutturale, il riordino in un disegno organico di insediamenti ed infrastrutture. Nei nuovi piani andrà posta particolare cura nel disegno della viabilità di quartiere che dovrà porre grande attenzione nelle opere di arredo urbano quali parcheggi, possibilmente in linea con i percorsi di marcia, il verde urbano e le piste ciclopedonali.
- 34.2 Per ciascun ambito le presenti norme fissano gli obiettivi prioritari, che devono essere perseguiti, indicando, altresì, in coerenza con tali obiettivi, le specifiche funzioni comunque ammesse, eventualmente anche in deroga alle disposizioni generali degli artt. da 7 a 12 delle presenti NTA, nonché le modalità attuative del comparto, con precisazione in termini indicativi delle principali opere di urbanizzazione richieste. Ferma restando l'ammissibilità delle destinazioni previste per la zona omogenea di appartenenza di ciascun ambito, le funzioni indicate dalle presenti norme hanno carattere prioritario e preferenziale.
- 34.3 Per ciascun ambito di pianificazione attuativa è predisposta, in allegato alla relazione illustrativa di PRG, apposita scheda informativa recante indicazioni di progetto.
I contenuti di dette schede, laddove riprendono elementi contenuti nella Tavola 3 – *Struttura della città pubblica*, di cui al successivo art. 38, hanno valore indicativo e specificativo per la predisposizione dei progetti di pianificazione attuativa.
- 34.4 Per gli edifici esistenti, inseriti in ambiti di pianificazione attuativa soggetti alla disciplina di cui alla presente parte terza, sono ammessi, in assenza della prescritta pianificazione, interventi sino alla sola manutenzione ordinaria, salva restando l'ammissibilità di interventi strettamente funzionali all'adeguamento a normative in materia di sicurezza.

Art. 35 - Strumenti per la formazione e l'esecuzione della pianificazione attuativa per gli ambiti PA

- 35.1 I piani attuativi di cui alla presente Parte III, ad iniziativa di soggetti proprietari di aree comprese nel comparto, sono da approvarsi con le procedure di cui all'art. 7 della L.R. 23/97.
Sono soggetti alle procedure di cui all'art. 10 della L.R. 23/97 e art. 3, comma 18, L.R. 1/2000 i piani attuativi comprendenti aree inserite nel territorio del Parco del Mincio ovvero di aree inserite in fascia A dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Mincio.
- 35.1.1 Gli strumenti di pianificazione dovranno essere ispirati a criteri perequativi, per cui, salvo diverso accordo tra le parti interessate, a ciascun proprietario di aree comprese nei singoli comparti spetteranno capacità edificatorie, ed oneri economici connessi, in misura proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.
- 35.2 Nell'ambito di ciascun comparto di intervento, possono essere anche approvati plurimi piani attuativi stralcio.
Laddove si proceda all'approvazione di piani stralcio, è fatto obbligo al soggetto proponente il primo piano stralcio, per ciascun ambito di PA, di predisporre altresì un progetto di massima inerente l'intero comparto, in coerenza con le indicazioni delle schede informative allegata alla Relazione Illustrativa, i cui contenuti, in tale ipotesi, assumono valore prescrittivo. Tale obbligo non si applica quando il piano attuativo è composto da più aree perimetrale e lo stralcio coincide con uno di esse. Il progetto di massima dovrà altresì indicare, nel rispetto dei principi perequativi di cui al precedente comma, il riparto degli oneri realizzativi ed economici connessi all'attuazione del PA. Dovrà essere garantita, agli altri proprietari di aree comprese nei comparti di PA la possibilità di partecipare, con propri suggerimenti ed indicazioni, alla predisposizione dei progetti di massima, per ciascun comparto.
- 35.3 In caso di presentazione di progetti di pianificazione unitari e relativi all'intero comparto di PA, è possibile predisporre soluzioni alternative a quelle indicate nelle schede informative allegata alla Relazione Illustrativa, fermo restando il rispetto di quanto disposto al successivo art. 38.
- 35.4 I progetti di lavori pubblici approvati dal Comune concernenti aree comprese in comparti PA non necessitano della preventiva adozione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 36 - Prospetto degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

36.1 Ambito di sviluppo insediativo in direzione nord

Limiti / Opportunità

In questo ambito sono previsti interventi di completamento per alcune aree intercluse e la risoluzione delle problematiche relative all'accesso al circolo sportivo Canottieri Mincio, (inquinamento acustico e atmosferico derivato dal traffico, nonché problemi legati alla sicurezza pubblica e alla congestione causata da numerosi veicoli in divieto di sosta) e al suo potenziamento prevedendo un nuovo sistema di accesso e il potenziamento del parcheggio.

36.1.1 **PA1.1 Comparto V.le Favorita 2 - zona D1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è quella per attività economiche di tipo terziario e commerciale, quest'ultima limitatamente al settore non alimentare e per tipologie non eccedenti la medio grandi strutture di vendita.

E' ammessa come destinazione accessoria, laddove compatibile, l'attività economica di industria e artigianato.

Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni e la residenza.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

In fase di stesura del piano attuativo, le modalità di immissione del traffico locale sulla rete infrastrutturale sovracomunale dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30$ mq/mq

36.1.2 **PA1.2 Comparto st. Soave - zona F2**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale di cui all'art. 27 delle NTA, con particolare riferimento alla realizzazione o all'ampliamento di attrezzature sportive o ricreative.

L'intera efficacia di tali previsioni è subordinata all'approvazione definitiva della variante al PTC del Parco adottata dall'Assemblea Consortile. Rispetto alle destinazioni di cui all'art. 27 sono comunque consentite quelle di cui all'art. 19 del PTC del Parco.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- realizzazione della viabilità interna al comparto in grado di garantire l'accesso al parcheggio della Canottieri Mincio dalla strada Soave;
- ampliamento della dotazione di parcheggi;
- realizzazione di un parco attrezzato.

Le attrezzature sportive, ricreative e loro destinazioni connesse, andranno a localizzarsi preferibilmente nella parte di territorio delimitata dalle tracce dell'antico sistema delle fortificazioni, mentre la localizzazione del parco potrà avvenire nel restante territorio.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale .

- L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30$ mq/mq

36.1.3 **PA1.3 Comparto Via Poggio Reale - zona D1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata unicamente nelle attività economiche terziaria e commerciale, quest'ultima nel limite delle medio – grandi strutture di vendita non alimentare, secondo la disciplina delle zone D1.

Sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di industria e artigianato. Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni e la residenza.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere una idonea dotazione viabilistica e ciclopedonale che consenta, attraverso appositi svincoli, di collegare via Poggio Reale con strada Spalti consentendo una idonea accessibilità al parco periurbano adiacente. Il progetto dovrà considerare e mantenere la leggibilità del disegno degli spalti. L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.50$ mq/mq

36.1.4 **PA1.4 Comparto V.le Favorita 1 - zona D1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è quella per attività economiche di tipo terziario, limitatamente alla funzione ricreativa e ricettiva.

E' ammessa come destinazione accessoria la residenza.

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione attuativa dovrà prevedere un opportuno potenziamento dei parcheggi esistenti.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30$ mq/mq

36.2 **Ambito di sviluppo residenziale in direzione ovest**

Limiti / opportunità

Le esigenze riguardo quest'ambito sono legate al completamento delle aree presenti tra edificati esistenti, in un contesto in cui sono in essere diverse iniziative di trasformazione urbana (PII Bottoli, PE Chiesanuova, PRU Borgochiesanuova, Riqualficazione del Quartiere Due Pini), alla risoluzione di problematiche legate al traffico e all'accessibilità, verificando soluzioni di viabilità alternativa.

La linea ferroviaria costituisce elemento di separazione con gli insediamenti a nord da cui la necessità di individuare interventi di collegamento dell'area con la zona commerciale attestata sulla strada Cremonese fino alle aree verdi attrezzate prospicienti il lago Superiore, contestualmente ai collegamenti ciclabili tra le aree in trasformazione ed il centro cittadino.

Per le sue caratteristiche di lontananza dagli abitati esistenti, di compatibilità con le funzioni produttive insediate e adeguatamente servito dal punto di vista infrastrutturale, un comparto risulta compatibile per la realizzazione del nuovo stadio comunale in seguito alla dismissione di quello attuale.

36.2.1 **PA2.1 Comparto ex Gesuita Vecchio – Angeli - zona F2**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale di cui all'art. 27 delle NTA, con particolare riferimento alla realizzazione o all'ampliamento di attrezzature sportive o ricreative e per il tempo libero.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- realizzazione di un parco nella zona verso il lago Superiore; nel parco andranno a localizzarsi le attrezzature sportive e per il tempo libero di nuova realizzazione o d'ampliamento di quelle esistenti con la relativa dotazione di parcheggi da adibire ad uso pubblico, a servizio anche del cimitero monumentale. Tali strutture dovranno avere caratteristiche compatibili con la delicatezza del luogo e con la normativa di riferimento per gli impianti sportivi e le strutture ricreative e per il tempo libero.
- rafforzamento della maglia viabilistica principale di accesso all'area;
- realizzazione di una nuova strada, parallela alla via Cremona, al fine di razionalizzare e mettere in sicurezza il collegamento tra l'abitato degli Angeli, la zona di Belfiore e il centro cittadino;
- realizzazione di una maglia di collegamenti ciclopedonali tra l'abitato degli Angeli, la zona di Belfiore e la zona di Borgochiesanuova.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30$ mq/mq

36.2.2 **PA2.2 Comparto Dosso del Corso - zona C**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza secondo la disciplina generale della zona C. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rafforzamento della maglia viabilistica principale, con il collegamento tra la strada Sabbionetana e via Cremona sottopassando o sovrappassando la ferrovia Mantova-Cremona;
- riqualificazione dell'incrocio tra la strada Spolverina e la strada Sabbionetana, anche attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti prospicienti l'incrocio;
- rafforzamento dei collegamenti con il centro cittadino attraverso la realizzazione di una maglia di collegamenti ciclopedonali tra l'abitato degli Angeli, la zona del cimitero principale, la zona di Borgochiesanuova e la zona dell'ospedale.

Inoltre, per il reperimento degli standard, la pianificazione dovrà prevedere uno o più parcheggi, anche in struttura, con funzione di interscambio tra il mezzo privato e quello pubblico, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.35$ mq/mq

36.2.3 **PA2.3 Comparto Circonvallazione Sud – zona C**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza, secondo la disciplina generale per la zona C. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

In sede di pianificazione attuativa le attività accessorie dovranno essere localizzate in adiacenza alla st. Circonvallazione Sud.

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- riqualificazione dell'incrocio tra la strada Spolverina e la strada Sabbionetana, anche attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti prospicienti l'incrocio;
- rafforzamento dei collegamenti con il centro cittadino attraverso la realizzazione di una maglia di collegamenti viabilistici e ciclopedonali con la zona di Borgochiesanuova e la zona dell'ospedale.

In fase di stesura del Piano Attuativo, le caratteristiche della rotonda sulla ex S.S. n.420 (inclusa nei perimetri del comparto) e le modalità di immissione del traffico locale sia sulla Circonvallazione Sud che sulla ex S.S. n.420 dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.50$ mq/mq

36.2.4 **PA2.4 Comparto Cinciana - zona C**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza, secondo la disciplina della zona C.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà concorrere alla riqualificazione di Via Rinaldo Mantovano.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30$ mq/mq

36.2.5 **PA2.5 Comparto Spolverina 2 – zona D1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attività economiche terziarie e commerciali, Ai sensi del precedente art. 21, comma 1, non è vietata la tipologia grandi strutture di vendita – centro commerciale.

Sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di industria e artigianato. Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione attuativa dovrà prevedere la cessione dell'area di cui al successivo PA 2.6 per la realizzazione dello stadio comunale.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, il piano si considererà di interesse sovracomunale qualora venga previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.40$ mq/mq

36.2.6 **PA2.6 Comparto Spolverina 1 - zona F1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale di cui all'art. 26 delle NTA, con particolare riferimento alla realizzazione del nuovo stadio comunale e relativa dotazione di parcheggi pubblici. Sono ammesse come destinazioni accessorie unicamente attività economiche terziarie e commerciali funzionalmente collegate all'esercizio dell'impianto sportivo. E' ammessa la destinazione a residenza esclusivamente per la custodia.

Modalità attuative del comparto

La viabilità prevista dovrà essere coordinata con quella del limitrofo Comune di Curtatone al fine di prevedere un razionale collegamento con la tangenziale Sud.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.40$ mq/mq

36.3 **Ambito di sviluppo residenziale in direzione centro-sud**

Limiti / opportunità

Viene rilevata la necessità di interventi strutturati e mirati principalmente:

- a) alla bonifica dell'area ex Tea e ad un cambio di destinazione d'uso che risulti funzionale alle seguenti finalità:
 - ricomposizione del tessuto urbano attualmente compromesso;
 - potenziamento dell'offerta residenziale in centro storico;
 - aumento della dotazione di parcheggi pubblici in centro storico;
- b) al recupero della zona stadio - palazzetto dello sport con un grande progetto di trasformazione urbana che preveda la realizzazione di una grande struttura ricettiva, la riqualificazione di un importante accesso alla città, la soluzione del nodo viabilistico di Porta Cerese.
- c) ad un progetto che preveda l'attuazione (tramite un accordo tra Provincia e Comune) di un polo turistico congressuale che rappresenti una risposta strutturale al problema degli spazi di sosta e di quelli destinati alla ricettività, oltre che alla riqualificazione di un'area centrale.

Sono da prevedere inoltre interventi sul sistema delle connessioni e in particolare il superamento della barriera ferroviaria. Viene anche rilevata la necessità di riqualificazione e valorizzazione di alcune aree prevedendo anche il completamento di zone in cui sono presenti attività dimesse o di cui è prevista la dismissione.

36.3.1 **PA3.1 Comparto ex TEA - zona A**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza. Sono ammessi come usi accessori tutte le destinazioni d'uso relative alle attività economiche secondo le disposizioni di cui al precedente art. 7, comma 3, escludendo tassativamente quelle previste all'art. 9.3 lettera a). E' sempre ammissibile la realizzazione di strutture ricettive.

Modalità attuative del comparto

Per il reperimento degli standard, il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio in struttura con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico il cui accesso dovrà necessariamente essere garantito dal Lungolago dei Gonzaga.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 1.10$ mq/mq

36.3.2 **PA3.2 Comparto Porta Pradella - zona D1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata unicamente nelle attività economiche terziaria e commerciale, quest'ultima nel limite delle medio – grandi strutture di vendita secondo la disciplina delle zone D1.

Sono ammesse come funzioni accessorie la residenza e, laddove compatibili, le sole attività economiche secondarie di artigianato.

Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

L'area risulta indicata particolarmente per la realizzazione di un albergo, in quanto localizzata nelle vicinanze del centro storico e servita dal punto di vista dell'accessibilità (vicinanza alla stazione ferroviaria).

Il piano attuativo dovrà, inoltre, prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- riorganizzazione della viabilità a servizio dell'area;
- rilocalizzazione dell'autostazione e dei relativi servizi;
- rafforzamento delle connessioni con il centro storico;
- riqualificazione del giardino pubblico esistente.

Ai fini del reperimento degli standard, il piano dovrà prevedere uno o più parcheggi, anche in struttura, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale .

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 1.10$ mq/mq

36.3.3 **PA3.3 Comparto di Belfiore - zona C**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza secondo la disciplina generale della zona C. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente un rafforzamento della maglia viabilistica principale con la riqualificazione dell'accesso viabilistico di via Cremona e l'eventuale percorso ciclopedonale di connessione tra la città e la frazione Angeli. In sede di progettazione, dovrà prevedersi un'altezza degli edifici tale da garantire il rispetto del cono visuale dal cavalcavia sulla ferrovia in direzione dei laghi.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.80$ mq/mq

36.3.4 **PA3.4 Comparto Palazzo Te - zona F1**

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale di cui all'art. 26 delle NTA, con particolare riferimento alle attrezzature museali e parco pubblico.

E' ammesso, ai fini di favorire l'attrattività dell'area dal punto di vista turistico, l'insediamento di attività economiche di tipo commerciale di vicinato legate alla ristorazione e alla ricreazione, come chiosci, bar, etc., purchè non alterino le viste prospettiche del palazzo Te dai rispettivi viali di accesso.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere la riqualificazione delle aree circostanti la villa giuliesca sia attraverso la realizzazione di un parco pubblico che funga da idonea area di rispetto di Palazzo Te sia attraverso la demolizione di edifici, come la ex scuola Kennedy, o la rimozione di strutture che oggi contrastano con la valorizzazione del monumento anche integrando gli interventi con quanto previsto per l'area di cui al successivo PA 3.5.

36.3.5 PA3.5 Comparto Porta Cerese - zona D1

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata unicamente nelle attività economiche terziaria e commerciale. Ai sensi del precedente art. 21, comma 1, non è vietata la tipologia grandi strutture di vendita – centro commerciale.

Sono ammesse come funzioni accessorie la residenza e, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di artigianato.

Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

L'area risulta indicata particolarmente per la realizzazione di un albergo, in quanto localizzata nelle vicinanze del polo museale e servita dal punto di vista dell'accessibilità viaria.

Il piano attuativo dovrà raccordarsi con i progetti di riorganizzazione della maglia viabilistica che prevedono l'eliminazione dell'attuale passaggio a livello sulla ferrovia Mantova-Monselice e la razionalizzazione dell'incrocio tra via Brennero e la strada di P.ta Cerese. Il Piano dovrà altresì conservare l'asse prospettico di v.le Te prevedendo inoltre, per il reperimento degli standard, la realizzazione di uno o più parcheggi, anche in struttura e anche in zona contigua, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico. Il piano attuativo potrà essere integrato con quanto previsto al precedente PA 3.4.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, il piano si considererà di interesse sovracomunale qualora venga previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.80$ mq/mq

36.3.6 PA3.6 Comparto Te Brunetti/nuovo ospedale - zona C

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza secondo la disciplina generale della zona C. Sono ammesse come funzioni accessorie le attività economiche terziaria e commerciale.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

In ogni caso dovrà essere prevalentemente concentrata la destinazione terziaria nella zona prospiciente il nuovo Ospedale, curandone particolarmente l'inserimento nel contesto ambientale di riferimento, riservando prioritariamente alla residenza le aree contigue a Te Brunetti.

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rafforzamento della maglia viabilistica principale, con la prosecuzione di via Donati fino all'intersezione con via Nenni nei pressi del nuovo ospedale e la prosecuzione dell'asse di via Mori fino all'intersezione con via Visi con la realizzazione di un nuovo sottopasso alla ferrovia Mantova-Monselice;

- raddoppio dell'attuale sottopasso di v.le Montello per consentire un più efficace collegamento della zona sud con il centro cittadino.

Inoltre, per il reperimento degli standard, la pianificazione dovrà prevedere uno o più parcheggi, se possibile anche in struttura, con funzione di interscambio tra il mezzo privato e quello pubblico, in particolare nella zona prospiciente il nuovo ospedale, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.76$ mq/mq e con $I_f = 1,2$ mq/mq per la destinazione residenziale e $I_f = 1,6$ per la destinazione per attività economiche.

36.3.7 PA3.7 Comparto st. Cisa 2 - zona C

Destinazioni d'uso

Comparto caratterizzato da attività produttive esistenti. La pianificazione attuativa dovrà tendere alla rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili con il contesto residenziale e paesistico-ambientale ed orientato all'insediamento delle funzioni compatibili.

Pertanto la destinazione principale è individuata nella residenza e sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di artigianato, terziarie e commerciali, queste ultime nel limite delle medio-grandi strutture di vendita. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione attuativa dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rafforzamento della maglia viabilistica principale e ciclopedonale di accesso all'area;
- riqualificazione della via Ascanio De Mori da Via Donati fino a via Trincerone, al fine di eliminare gli accessi a raso esistenti sulla SS 62.

Inoltre, per il reperimento degli standard, la pianificazione dovrà prevedere uno o più parcheggi, anche in struttura, con funzione di interscambio tra il mezzo privato e quello pubblico, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale .

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.30 \text{ mq/mq}$

36.4 **Ambito di sviluppo residenziale in direzione nord-est**

Limiti / opportunità - generalità

Vengono rilevate principalmente esigenze di riqualificazione e valorizzazione, nonché la necessità di trovare funzioni più idonee al contesto soprattutto per quanto riguarda le aree dove un tempo si svolgevano attività di commercio di minerali e gas oggi non più in attività. La presenza del parco periurbano offre l'opportunità di una valorizzazione dal punto di vista fisico-naturale e la possibilità di insediare, in continuità con gli insediamenti esistenti e attigua al parco, una struttura ricettiva di categoria elevata (attualmente assente a Mantova).

Sono da prevedere interventi sul sistema delle connessioni per le aree di completamento e la risoluzione delle problematiche legate al transito e alla sosta per il carico-scarico dei mezzi della IES che attualmente generano problemi di traffico e di sicurezza pubblica. Alcune zone intercluse tra assi infrastrutturali non presentano i requisiti per essere coltivate pertanto sono da prevedere destinazioni d'uso più idonee.

Sono da rilevare inoltre esigenze di riqualificazione e rivitalizzazione legate ad un edificio degradato prevedendo anche lo sfruttamento di potenzialità insite in alcune aree da integrare opportunamente ad un contesto insediativo di qualità.

36.4.1 **PA4.1 Comparto st. Fossamana - zona D1**

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Comparto intercluso da assi infrastrutturali in precedenza destinato ad attività agricole

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è quella per attività economiche di tipo terziario e commerciale, quest'ultima limitatamente al settore non alimentare e per tipologie non eccedenti la medio grandi strutture di vendita.

E' ammessa come destinazione accessoria, laddove compatibile, l'attività economica di industria e artigianato.

Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni e la residenza.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità di attuazione del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere l'accesso all'area unicamente da st. Ghisiolo ed il rafforzamento della maglia viabilistica attraverso la riqualificazione dell'incrocio a raso tra V.le della Favorita e st. Ghisiolo

Le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte al comma precedente, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.60 \text{ mq/mq}$

36.4.2 **PA4.2 Comparto via Legnaghese - zona D1**

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Comparto con esigenze di riqualificazione. Nel comparto sono presenti funzioni non compatibili con le attigue aree del Parco Periurbano. Si rileva, infatti, la presenza di una rivendita di materiali edili che comporta un grande afflusso di mezzi pesanti all'interno dello stesso Parco Periurbano.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attività economiche terziarie con particolare riferimento alle strutture ricettive, legate alla ristorazione e alla ricreazione.

Sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche commerciali, le attività economiche secondarie di artigianato e la residenza. Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- razionalizzazione della viabilità principale esistente;
- realizzazione di un'apposito parcheggio funzionale alla sosta di autobus turistici e di un parcheggio scambiatore tra il trasporto pubblico e quello privato;

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.70 \text{ mq/mq}$

36.4.3 **PA4.3 Comparto ex Butan Gas - zona D1**

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Area dove un tempo si svolgevano attività di commercio di oli minerali e gas oggi non più in attività e un distributore di carburante, attiguo all'area verde attorno al monumento a P.F. Calvi, di dimensione ridondante rispetto all'effettivo utilizzo.

Si prevede la riconversione dell'area con l'insediamento di funzioni più idonee al contesto.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è quella per attività economiche di tipo terziario, con particolare riferimento alla funzione ricettiva, e commerciale, quest'ultima nel limite delle medio piccole strutture di vendita secondo la disciplina della zona D1.

E' ammessa come destinazione accessoria la residenza. Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie.

Modalità attuative del comparto

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire sulla base di un disegno organico coerente e coordinato con il piano di cui al precedente art. 36.4.2.

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rifacimento della strada Lunetta, tra la strada Lagnaghese e la strada Cipata, attraverso il tombamento del cavo San Giorgio.
- riqualificazione dell'area verde circostante il monumento di P.F. Calvi.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 1.00 \text{ mq/mq}$

36.4.4 **PA4.4 Comparto strada Ghisiolo - zona C**

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

E' un'area che richiede interventi sul sistema delle connessioni con il quartiere di Lunetta e con Boccabusa.

L'area si presenta per la gran parte non edificata incuneata tra la strada Ghisiolo, il quartiere di Lunetta, che necessita di interventi di riqualificazione e di messa a sistema, ed il centro direzionale di Boccabusa, che presenta le potenzialità di un'area di eccellenza se opportunamente integrata in un contesto insediativo di qualità urbana.

Inoltre, il comparto si affaccia sulla via Legnago che, attualmente, non presenta adeguatamente il carattere di principale via di accesso alla città.

Nel comparto è presente il cavo S. Giorgio che a seguito della costruzione del Diversivo Mincio è rimasto privo di qualsiasi funzionalità, pertanto, il suo tombamento potrebbe risultare funzionale alla riqualificazione della via Legnago come asse di ingresso alla città.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza secondo la disciplina generale della zona C. Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rifacimento della strada Ghisiolo fino al suo incrocio con la strada Lagnaghese, attraverso la rettifica del tracciato attuale e la riqualificazione degli incroci alle due estremità;
- riqualificazione della strada Lagnaghese attraverso il tombamento del cavo San Giorgio;
- realizzazione di una maglia di collegamenti ciclopedonali tra la città, Lunetta ed il quartiere di Boccabusa.

Inoltre, per il reperimento degli standard, la pianificazione dovrà prevedere uno o più parcheggi, anche in struttura, con funzione di interscambio tra il mezzo privato e quello pubblico, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.

Con specifico riferimento alla porzione Est del comparto le immissioni del traffico locale sulla rete sovracomunale saranno da verificare in sede di pianificazione attuativa con il Settore Viabilità della Provincia

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.50 \text{ mq/mq}$ e con $I_f = 0.8 \text{ mq/mq}$ per la destinazione residenziale e $I_f = 1,00$ per la destinazione per attività economiche.

36.4.5 PA 4.5 Comparto strada Cipata 1 - zona C

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Comparto da valorizzare dal punto di vista fisico-naturale.

Il comparto è attiguo al Parco Periurbano ed è localizzato in posizione strategica per la visuale dello skyline della parte monumentale più interessante della città. Pertanto, l'area risulta vocata all'insediamento di una struttura ricettiva di categoria elevata (per ora assente a Mantova) da localizzarsi in continuità con gli insediamenti esistenti con un'adeguata area a verde da anettere al Parco Periurbano.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza secondo la disciplina generale della zona C, con obbligo di una quota di terziario specificatamente per la realizzazione di una struttura ricettiva.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

L'insieme dei futuri insediamenti andranno a localizzarsi in fregio alla strada Cipata, di fronte al quartiere Frassino, concentrandosi nella zona Nord del comparto.

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- realizzazione di un parco pubblico nella zona verso il lago di Mezzo, comprendendo le aree destinate dal PTC del Parco a zona di riequilibrio e tampone ecologico, e tra gli insediamenti produttivi esistenti e la zona oggetto degli interventi di nuova edificazione con funzioni di filtro ecologico per una superficie pari almeno al 50% della St di piano; il parco, da cedere al Comune, sarà da attrezzare anche per eventi collettivi all'aperto e per il reperimento dei parcheggi;
- rafforzamento della maglia viabilistica principale di accesso all'area;
- riqualificazione della strada Cipata attraverso la realizzazione di una controstrada parallela che consenta di eliminare i passi carrai esistenti, dall'incrocio con via Lunetta fino al collegamento con via Suzzara-Verdi;
- riqualificazione dell'incrocio tra strada Cipata, v.le dei Caduti e via Canneti.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, il piano si considererà di interesse sovracomunale qualora venga previsto l'insediamento di una struttura alberghiera di SIp superiore a 5.000 mq.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.20$ mq/mq

36.4.6 PA4.6 Comparto Virgiliana - zona C

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Comparto di completamento.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza con particolare riferimento agli alloggi per categorie protette ed edilizia residenziale assistita o convenzionata, secondo la disciplina generale della zona C.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.40$ mq/mq

36.4.7 PA4.7 Comparto st. Cipata 2 - zona D1

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Problematiche relative al transito e alla sosta per il carico-scarico dei mezzi della IES ed opportunità di creare un parco tecnologico che crei sinergie con il polo industriale esistente.

Attualmente il parcheggio di sosta per i mezzi pesanti di trasporto carburante e sostanze pericolose afferenti alla società IES risulta sottodotato e sulla strada Cipata si verificano code ed ingorghi con relativi problemi di sicurezza pubblica. La zona, che non presenta più i requisiti per essere coltivata, potrebbe ospitare attività di servizio e connesse alle industrie esistenti.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attività economiche secondo la disciplina generale della zona D1.

E' ammessa in via accessoria una quota destinata ad attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

Il piano attuativo dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:

- rafforzamento della maglia viabilistica principale esistente, attraverso la riqualificazione della strada Cipata, dall'incrocio con via Suzzara-Verdi, che dovrà essere dotato di un sistema di distribuzione dei flussi del tipo rotatoria, fino all'incrocio con via Brennero, dove sarà da prevedere l'eliminazione dell'impianto semaforico esistente e l'individuazione di un sistema alternativo di circolazione;
- realizzazione di un nuovo asse viabilistico che connetta strada Cipata, strada Madonnina e via San Geminiano;

- individuazione di soluzioni adeguate per migliorare l'accesso e la sosta dei mezzi pesanti alle zone di carico/scarico.
L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.70$ mq/mq

36.4.8 **PA4.8 Comparto Via Brennero – zona D1**

Limiti / Opportunità specifiche di comparto

Comparto localizzato nell'area del petrolchimico attigua ad insediamenti residenziali esistenti con carenze di esercizi commerciali anche del tipo di vicinato.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attività economiche terziarie e commerciali, quest'ultima nel limite delle medio grandi strutture di vendita secondo la disciplina della zona D1.

Sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di artigianato. Sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali e la residenza.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente il rafforzamento della maglia viabilistica principale esistente, attraverso la riqualificazione dell'incrocio tra via Brennero, st. Cipata e via Talierno dove sarà da prevedere l'eliminazione dell'impianto semaforico esistente con un impianto a rotatoria di adeguate dimensioni.

Le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte dal comma precedente, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa.

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.90$ mq/mq

36.5 **Ambito di sviluppo per attività economiche in direzione est**

36.5.1 **PA5.1 Comparto Valdaro – Zona D1**

Limiti / Opportunità

Comparto localizzato nell'area di Valdaro, rappresenta l'espansione dell'area industriale consolidatesi attorno al porto fluviale e lungo l'asse dell'autostrada del Brennero. Questo ampliamento è necessario per soddisfare le domande di insediamento finora coordinate dall'azienda pubblica Valdaro spa anche in relazione all'esaurimento delle aree a destinazione industriale finora urbanizzate dalla suddetta azienda.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è individuata nelle attività economiche secondarie di industria ed artigianato, con particolare riferimento alla logistica.

E' ammessa in via accessoria una quota destinata ad attività terziarie e commerciali.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

E' tassativamente esclusa la residenza fatta eccezione per quella adibita alla custodia.

Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.

Modalità attuative del comparto

La pianificazione dovrà prevedere prioritariamente il coordinamento tra la viabilità di progetto con la viabilità esistente e quella prevista dal limitrofo P.L. "Olmo Lungo", anche attraverso la realizzazione di un asse di collegamento tra il casello di Mantova-Nord in Comune di San Giorgio e la zona adiacente il Porto fluviale.

Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale .

L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a $I_t = 0.60$ mq/mq

PARTE QUARTA: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 – Norma di rinvio

- 37.1 L'uso del suolo in Comune di Mantova è regolato, oltre che dalle presenti NTA, anche dagli altri elaborati aventi contenuti prescrittivi e costituenti parte integrante del vigente PRG, con particolare riferimento a:
- Documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti;
 - NTA sul rischio idrogeologico.
- 37.2 Per le aree comprese nel perimetro del Parco del Mincio si applicano altresì le disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvate con DGRL n. VII/193 del 28 giugno 2000.

Art. 38 – Struttura della città pubblica

- 38.1 La Tavola 3 – *Struttura della città pubblica*, allegata al Piano dei Servizi, individua gli elementi infrastrutturali e di riqualificazione, ritenuti di prioritaria importanza dall'Amministrazione comunale, in coerenza con i contenuti della propria generale programmazione territoriale e strategica, e, in particolare, del Piano dei Servizi e del Documento Direttore approvato con delibera di C.C. n. 98 del 13.12.2001.

Tale Tavola prevede indicazioni su elementi infrastrutturali e di riqualificazione, quali:

- Assi infrastrutturali urbani con nodi di interscambio;
 - Viabilità urbana;
 - Viabilità di quartiere;
 - Viabilità di accesso per il trasporto merci;
 - Percorsi ciclopedonali con valore paesistico e di connessione;
 - Tombamento del cavo San Giorgio;
 - Area di valore paesistico con antiche fortificazioni da riqualificare;
 - Parco periurbano e sua estensione;
 - Area verde da attrezzare o da riqualificare;
 - Area per parcheggio di interscambio trasporto pubblico – privato;
 - Area per servizi di iniziative private per la realizzazione di attrezzature sportive;
 - Progetto del percorso monumentale di Mantova;
 - Porto di Valdarò.
- 38.2 La Tavola ha ad oggetto la rappresentazione con modalità unitarie e coerenti del quadro riassuntivo degli obiettivi infrastrutturali e di riqualificazione derivanti dagli atti di programmazione comunale, e costituisce elemento di raffronto obbligatorio per la valutazione e determinazione conclusiva in ordine a tutti gli interventi, pubblici e privati, da effettuarsi sul territorio comunale.
- 38.3 Le indicazioni contenute sulla Tavola hanno efficacia prescrittiva non puntuale, dovendosi intendere, comunque, consentita l'approvazione di interventi che realizzino gli obiettivi infrastrutturali e di riqualificazione indicati sulla Tavola con modalità diverse ma equivalenti e compatibili rispetto alle opzioni progettuali di massima indicate.
- Le Tavole di azionamento di PRG, per ciò che concerne i soli progetti di importanza primaria, e la Tavola 3 oggetto del presente articolo, per quanto riguarda altresì i progetti di importanza secondaria, individuano il tracciato di massima previsto per la realizzazione di nuove viabilità ed opere connesse. Le aree comprese in tali indicazioni grafiche sono preordinate ad esproprio e sono soggette, per il periodo di cinque anni dall'approvazione del presente PRG, alla disciplina, comportante inedificabilità dei suoli interessati, dettata dal precedente art. 29, con esclusione delle facoltà di nuova edificazione in loco, ivi previste (chioschi, parcheggi scoperti, attività di servizio, bar, ristoranti, ecc.). Decorso il quinquennio, sulle medesime aree si applica interamente la disciplina urbanistica della zona omogenea con esse direttamente confinante, qualora non sia stata per esse approvata dichiarazione di pubblica utilità nelle forme previste dalle vigenti normative.
- 38.4 Nei limiti di cui sopra, le indicazioni contenute nella Tavola hanno valenza prescrittiva per i soggetti privati o pubblici diversi dal Comune: con delibera di Consiglio Comunale, che non ha comunque valenza di variante al PRG, possono, altresì, essere apportate a dette indicazioni modificazioni eccedenti quelle di cui al comma precedente, a condizione che sussista puntuale ed esaustiva motivazione, approvata con la medesima delibera, in rapporto ad elementi quali: l'ottimizzazione delle soluzioni tecniche,

morfologiche, planivolumetriche e di tracciato, derivanti da più accurato e dettagliato esame dei luoghi o da sopravvenienze tecniche o ricognitive; l'adeguamento a situazioni sopravvenute; il rinvenimento di risorse economiche, ecc.

- 38.5 E' fatto obbligo di procedere, quale parte integrante del monitoraggio dell'attuazione del PRG e della programmazione strategica comunale, ad aggiornare la Tavola in occasione di ogni intervento che comporti in tutto o in parte realizzazione, anche se con modifiche, delle indicazioni ivi riportate, recependo le modalità di attuazione in specifico determinate o effettuate.