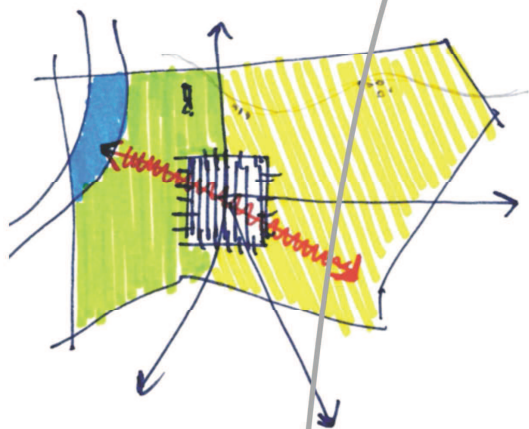


# PGT Piano di Governo del Territorio

ProgettoSuzzara2009



**Città di Suzzara**



**Città di Suzzara**

Settore Territorio e Ambiente

## **Gruppo di Lavoro**

prof.ssa Maria Cristina Treu  
arch. Carlo Peraboni  
arch. Giulia Tettamanzi  
arch. Chiara Lanzoni  
arch. Erika Ghitti

arch. Vittorio Valpondi  
arch. Mario Berni  
arch. Isabella Comin  
arch. Martina Mazzali  
dott.ssa Sara Guernieri

dott. Fulvio Baraldi  
dott. Nicola Balboni  
dott. Stefano Garimberti  
dott. Guido Boselli



# DISPOSIZIONI COMUNI

Aggiornamento: marzo 2016

Versione: Rettificata con Delibera di C.C. n. 15 del 22.03.2016

Rev. 1/16



## Disposizioni Comuni

### Sommario

#### TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
  - 1.1.- DOCUMENTO DI PIANO
  - 1.2.- PIANO DEI SERVIZI
  - 1.3.- PIANO DELLE REGOLE
  - 1.4.- RAPPORTI CON LA LEGISLAZIONE URBANISTICA
- ART. 2.- CAMPO DI APPLICAZIONE.
- ART. 3.- UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.
  - 3.1.- SUPERFICIE TERRITORIALE
  - 3.2.- SUPERFICIE FONDIARIA
  - 3.3.- SUPERFICIE COPERTA
  - 3.4.- SUPERFICIE DRENANTE
  - 3.5.- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
  - 3.6.- VOLUME
  - 3.7.- ALTEZZA MASSIMA E ALTEZZA MEDIA DEL FABBRICATO
  - 3.8.- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
  - 3.9.- INDICE DI FABBRICABILITÀ O DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA O DI DENSITÀ FONDIARIA
  - 3.10 INDICE DI COMPENSAZIONE - IC (MQ/MQ)
  - 3.11.- RAPPORTO DI COPERTURA
  - 3.12.- RAPPORTO DI PERMEABILITÀ
  - 3.13 ESCLUSIONI
- ART. 4- VERIFICA DEGLI INDICI.-
- ART. 5- AMBITO EDIFICATORIO E AREA DI PERTINENZA.-
- ART. 6 - DISTANZE.-
  - 6.1.- DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI.-
  - 6.2.- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE.-
  - 6.3.- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.-
- ART. 7.- CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
- ART. 8.- VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D'USO.-
  - 8.1.- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.-
    - 8.1.1.- AGRICOLTURA.-
    - 8.1.2.- RESIDENZA.-
    - 8.1.3.- ATTIVITÀ DEL SETTORE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.-
    - 8.1.4.- ATTIVITÀ DEL SETTORE TERZIARIO.-
    - 8.1.5.- ATTIVITÀ DEL SETTORE COMMERCIALE.-
    - 8.1.6. -NORME SPECIALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI
    - 8.1.7.- ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.-
    - 8.1.8.- DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE.
- ART. 9.- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO
- ART. 10.- AREE E FASCE DI RISPETTO.-
  - 10.1.- ZONE DI RISPETTO STRADALE
  - 10.2 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE



- 10.3 - INDICAZIONI SPECIFICHE PER LE FASCE DI RISPETTO
- 10.4 - VIABILITÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO DI NUOVO IMPIANTO
- 10.5- FASCE DI RISPETTO PER LA MOBILITÀ SU FERRO
- 10.6 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE
- 10.7 - AREE INTERESSATE DA ELETTRODOTTI
- 10.8 - ZONA DI RISPETTO DEPURATORE
- 10.9 - ZONE DI RISPETTO AI POZZI PER ACQUA AD USO IDROPOTABILE
- 10.10 - FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI
- 10.11- FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE
- 10.12 - FASCE DI RISPETTO DAGLI ORLI DI SCARPATA

ART. 11.- FUNZIONE ECOLOGICA.-

**TITOLO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

- ART. 12 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO
- ART. 13 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE
  - 12.1 NORME TECNICHE GEOLOGICHE
- ART. 14 - DISPOSIZIONI DI ADEGUAMENTO AL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME PO E DEI SUOI AFFLUENTI (PAI)
- ART. 15- CRITERI PER IL CORRETTO INSERIMENTO URBANISTICO DEGLI IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE
- ART. 16 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI-INDICAZIONI
- ART. 17 - VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO
- ART. 18 - ATTI E PIANI DI SETTORE
- ART. 19 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE
- ART. 20 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART. 21a - PARCHEGGI PRIVATI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE.
- ART. 21b - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E MODALITÀ REALIZZATIVE



## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### **Art. 1. – Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

#### **1.1.- Documento di Piano**

Il Documento di Piano identifica, in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi della pianificazione provinciale e della pianificazione regionale, le strategie di sviluppo per l'intero territorio comunale, l'incremento della capacità insediativa, i criteri perequativi e le aree di trasformazione, tenendo conto del quadro conoscitivo e dei fattori di potenzialità e di criticità anche in relazione allo Studio di Incidenza sui Siti di Interesse Comunitario e al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

#### **1.2.- Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi stabilisce in coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano e con i caratteri specifici del territorio comunale i servizi urbanistici e i servizi di qualità, tenendo conto della dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti al 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'adozione del PGT, nonché della popolazione residente e gravitante sul comune.

#### **1.3.- Piano delle Regole**

Il Piano delle regole disciplina, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, definendo specifiche normative e parametri urbanistici ed edilizi per i diversi tessuti insediativi con particolare attenzione agli immobili ricadenti nel tessuto storico e alle aree di particolare sensibilità e/o criticità paesaggistica, alle aree di completamento e alle aree soggette a permessi di costruzione convenzionata.

#### **1.4.- Rapporti con la legislazione urbanistica**

Il P.G.T. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale.

Ogni modifica alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, emanata anche in data successiva all'adozione e alla approvazione del P.G.T., ha efficacia sulle previsioni di piano nei modi e nei tempi previsti dalle leggi stesse, per cui l'Amministrazione Comunale è tenuta al rispetto di tali leggi, indipendentemente dall'avvenuto adeguamento degli elaborati del piano.



## CAPO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

### Art. 2.- Campo di applicazione.-

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### Art. 3.- Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.-

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

#### 3.1.- Superficie territoriale

La superficie territoriale (**St**) esprime in mq la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, e comprende le aree destinate all'edificazione nonché quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

#### 3.2.- Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (**Sf**) esprime in mq la superficie dei lotti destinati all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità.

#### 3.3.- Superficie coperta

La superficie coperta (**Sc**) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, delle parti emergenti dal suolo e delimitate dal filo esterno dei muri perimetrali, compresi balconi, bow window, sporti di gronda e simili con aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo della facciata.

#### 3.4.- Superficie drenante

La superficie drenante (**Sd**) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, che può assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 20 % dell'intera Sd. La superficie eventualmente eccedente deve essere considerata non drenante.

Le coperture a verde delle parti edificate fuori terra concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.



### 3.5.- Superficie lorda di pavimento/superficie utile

In tutti i tipi di edilizia residenziale, la superficie lorda di pavimento (**Slp/SU**) è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale dei muri) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto delle superfici lorde relative:

- a. alle autorimesse private coperte fino al limite di 1 mq ogni 10 mc del volume dell'edificio;
- b. ai porticati completamente aperti su tre lati, ai balconi, alle logge per la parte compresa entro la sagoma dell'edificio;
- c. ai locali di sottotetto la cui altezza nel punto più alto non sia superiore a m 2,00.

La superficie lorda di pavimento (**Slp/SU**) nell'edilizia produttiva, artigianale, commerciale e alberghiera e ad essi assimilabile è data dalla somma di tutte le superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, compresi i vani scale), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne, con esclusione soltanto delle superfici lorde relative:

- a. le autorimesse private di stretta pertinenza della residenza fino al limite di 1 mq ogni 10 mc di volume, realizzati all'interno delle costruzioni principali e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- b. ai locali di sottotetto la cui altezza nel punto più alto non sia superiore a m 2,00;
- c. i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- d. le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.

Tutte le superfici escluse dal calcolo della **Slp/SU** concorrono comunque al calcolo del rapporto di copertura (Rc) e di Superficie drenante (Sd), nonché del contributo di costruzione quando dovuto.

### 3.6.- Volume

1. Il volume utile di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Slp/SU) di ciascun piano fuori o entro terra per le relative altezze nette, cioè misurate da pavimento a soffitto escludendo quindi lo spessore dei solai.
2. Il volume utile del fabbricato, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente al fabbricato stesso deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal P.G.T. o eventualmente dal Piano urbanistico Attuativo del medesimo.

### 3.7- Altezza delle fronti di un fabbricato

L'altezza delle fronti (**Hf**), si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra le pareti finestrate.

E' la differenza fra la quota zero e la quota dell'intradosso del solaio orizzontale dell'ultimo piano praticabile, intendendosi per quota zero quella della cordonata del marciapiede o, in mancanza di esso, quella del colmo della strada sulla quale l'edificio prospetta.





Qualora il solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso considerato tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di falde di copertura impostate a più di cm. 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o di falde con pendenza superiore al 30%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse tra l'imposta e il colmo e misurata al loro intradosso.

Per quota zero si intende quella della cordona del marciapiede stradale o, qualora manchi il marciapiede, quella del colmo della strada sulla quale l'edificio prospetta.

E' fatto divieto di rialzare i marciapiedi a scopo di utilizzare quote diverse da quelle esistenti, che comunque non possono essere superiori a cm 15.

### **3.8- Altezza massima di un fabbricato**

Ai fini della corretta applicazione delle presenti norme, l'altezza massima di un fabbricato (H max) ammessa nelle specifiche norme di tessuto omogeneo, deve sempre intendersi riferita alla massima tra le altezze delle diverse fronti del fabbricato, misurate come al punto precedente.

Non concorrono alla determinazione della H max i volumi dei vani scala e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili nonché, negli edifici con copertura piana, i parapetti e i coronamenti che non superano m. 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

### **3.9.- Indice di fabbricabilità territoriale**

L'indice di fabbricabilità territoriale (**It**) si esprime in mc/mq e rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (St). Quest'indice è utilizzato unicamente per gli ambiti o tessuti urbani destinati ad accogliere funzioni prevalentemente residenziali.

### **3.10. - Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (St). Quest'indice è utilizzato in tutti gli altri ambiti o tessuti urbani che accolgono destinazioni prevalentemente non residenziali.

### **3.11.- Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'indice di fabbricabilità fondiaria (**If**) si esprime in mc/mq e rappresenta il volume utile massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf). Quest'indice è utilizzato unicamente per gli ambiti o tessuti urbani destinati ad accogliere funzioni prevalentemente residenziali.

### **3.12.- Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf). Quest'indice è utilizzato in tutti gli altri ambiti o tessuti urbani che accolgono destinazioni prevalentemente non residenziali.

**3.13. Indice di compensazione - Ic**

E' l'indice che può essere previsto per le aree da destinare prevalentemente a servizi pubblici e che esprime i diritti edificatori (mc/mq; mq/mq) trasferibili in altre aree edificabili soggette a pianificazione attuativa a fronte della cessione gratuita delle stesse aree destinate a servizi pubblici.

**3.14.- Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura (**Rc**) esprime in termini percentuali il rapporto tra la superficie coperta (Sc) di un edificio e la superficie fondiaria (Sf) oggetto dell'intervento edificatorio.

**3.15.- Rapporto di permeabilità**

Il rapporto di permeabilità (**Rp**) esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf).

**Art. 4- Verifica degli indici.**

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 5, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Le disposizioni di legge che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

**Art. 5 - Ambito edificatorio e area di pertinenza.**

Per ambito edificatorio si intendono le porzioni di territorio costituenti unità fabbricabili e possono comprendere aree non edificate, da edificare e costruzioni da trasformare secondo le prescrizioni del PGT.

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche da asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio del permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

L'area di pertinenza è definita ed individuate come segue, con gli effetti in appresso indicati.

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.





Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume, della SIp o della Sup. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché l'area di pertinenza.

### CAPO III – DISTANZE

#### Art. 6 - Distanze.

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime alla parete antistante, anche se le finestre sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti (balconi, sporti di gronda, pensiline etc.) la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 1,20. Qualora la sporgenza dovesse risultare superiore al predetto limite di m. 1,20, l'intero elemento aggettante concorre alla verifica delle distanze da strade e confini di proprietà.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto piani volumetrico.

#### 6.1.- Distanza minima tra fabbricati.

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Nelle case plurifamiliari a patio o a corte, la distanza tra pareti finestrate deve essere almeno pari all'altezza della parete più alta. Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di trasformazione od in



aree di completamento soggette a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.

Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra fabbricati antistanti è vincolante indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che gli stessi siano collegati da pensiline, tettoie, pergolati, porticati e simili.

### **6.2.- Distanza minima dalle strade.**

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), pari a:

- a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15;

salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e di sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la distanza prevalente della maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, sia diversa dai m 5, dovrà essere rispettata detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT qualora comportino maggiore distanza dalle strade.

### **6.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.**

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi,



per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5. Per gli edifici di altezza superiore a m 10, detta distanza minima deve essere incrementata della metà della maggiore altezza rispetto a m 10 mentre, nelle aree comprese in ambiti di trasformazione od in aree di completamento soggette a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato dovrà essere incrementata della maggiore altezza rispetto a m 10.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente;
- b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.

#### **6.4.- Deroche alle distanze minime**

E' ammessa deroga alle distanze di cui ai precedenti articoli nei seguenti casi:

- a) adeguamento delle altezze dei fabbricati esistenti quando lo stesso non comporti la realizzazione di nuovi piani o la trasformazione in locali abitabili, dei locali sottotetto, stenditoi e assimilabili che abbiano altezza inferiore a ml. 2,40;
- b) la realizzazione di isolamenti a cappotto finalizzati all'adeguamento dei fabbricati esistenti, alla data di adozione del PGT, a quanto previsto dal D.lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i..

### **CAPO IV – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI**

#### **7.- Classificazione degli interventi**

Gli interventi edilizi sul costruito sono definiti nei commi successivi e corrispondono a quelli individuati dall'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo precisazioni specifiche:

- a. interventi di **manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b. interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c. interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare 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. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

- d. 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 con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; quest'ultima disposizione non si applica agli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, negli edifici segnalati dal Piano delle Regole ALL. A1 ad ALL.A5 e a tutti gli edifici comunque classificati come "EV", per i quali si avrà cura di ripristinare fedelmente il prospetto principale e i laterali nonché gli elementi pregio rilevati quali, cornici di gronda, marcapiani, cornici di finestre, bugnati ecc. Dello stato attuale di questi elementi in salvaguardia andrà fornito, tra gli elaborati necessari ad acquisire il titolo abilitativo, rilievo grafico e fotografico
- e. interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 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 capoverso 6;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, 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;
  - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 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.
- f. 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. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre ammissibili su



iniziativa pubblica o privata, negli ambiti degradati o sedi di attività produttive dismesse. La ristrutturazione urbanistica si attua mediante studio di Piano di Recupero o Piano Integrato di Intervento e le funzioni ammissibili sono la residenza, commercio per esercizi di vicinato anche aggregati, l'attività direzionale e artigianale. Le previsioni plani volumetriche del piano attuativo dovranno conformarsi alle densità edilizie medie presenti nel quartiere di riferimento per localizzazione, così come le altezze massime dei fabbricati. La volumetria esistente dismessa non potrà essere considerata come acquisita ai fini dei riscontri plani volumetrici. Gli standard urbanistici relativi alle nuove destinazioni inserite dovranno essere ceduti o monetizzati senza scomputo degli standard afferenti l'edificazione dismessa a diversa destinazione d'uso.

## **CAPO V – FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI**

### **Art. 8.- Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.**

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

### **8.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-**

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei:

agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

#### **8.1.1.- Agricoltura.-**

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.



Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo.

- Abitazioni

Per abitazioni s'intendono quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

- Stalle

Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale, che si intendono così distinti:

- Allevamenti familiari quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia;
- Allevamenti aziendali quelli destinati al commercio di animali vivi;
- Allevamenti industriali quelli destinati alla produzione commerciale dei prodotti derivanti dall'allevamento.

- Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

Si intendono gli spazi destinati alla prima trasformazione, allo stoccaggio, alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

- Serre

Per serre si intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della cultura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi in legno, ferro o da altri materiali rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche

- Magazzini e silos

Per magazzini e silos si intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e i locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

- Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili fatte salve le attività commerciali limitate alla vendita dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda e su una superficie non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato, da ricavarsi all'interno degli edifici aziendali esistenti.

### **8.1.2.- Residenza.-**

Comprende le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività moleste e/o insalubri. I centri di telefonia in sede fissa sono attività compatibili con la residenza e sono quindi ammissibili nelle aree del centro abitato di capoluogo e frazioni. La funzione religiosa è attività compatibile con la residenza purché i relativi edifici siano realizzati in lotti di adeguata ampiezza compresi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, nei piani attuativi del piano delle regole, nelle pianificazioni attuative di riconversione di siti incongrui o dismessi, previa



verifica dell'adeguata disponibilità di parcheggi privati di uso pubblico e aree scoperte di pertinenza (almeno il 60% della superficie del lotto).

- Abitazioni

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili;
- tavernette;
- cantinole;
- scale e locali comuni;

- Attrezzature ricettive

Per attrezzature ricettive si intendono tutte le attività turistiche destinate al soggiorno temporaneo (come alberghi, pensioni, motel, villaggi turistici, campeggi, colonie estive, bed & breakfast, ostelli per la gioventù ecc. come individuato dalla vigente normativa statale e regionale).

- Abitazioni collettive

Per abitazioni collettive si intendono strutture quali case dello studente, collegi, convitti, conventi, case alloggio, residenze sanitarie e simili con i relativi spazi di servizio.

### **8.1.3.- Attività del settore industriale ed artigianale.-**

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni anche alimentari, alla produzione di servizi riconducibili al DPR 30 settembre 2010 n° 160, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto merci per conto terzi .

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale.

a) Industriale:

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

b) Artigianale:

L'attività artigianale si distingue in artigianato di produzione e artigianato di servizio.

- Artigianato di produzione:

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia, la fornitura o la movimentazione di prodotti lavorati o semilavorati. Appartengono a questa categoria le attività della logistica.

- Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di beni o di servizi che si rivolgono ad un mercato diffuso e capillare, ma limitato quanto a dimensioni spaziali e quanto a soggetti destinatari dell'offerta.

Le attività partecipano tanto dei caratteri dell'attività produttiva quanto dell'attività commerciale di vendita al minuto; esse sono svolte al servizio di quanti risiedono o sono comunque insediati nell'ambito territoriale in cui hanno luogo le attività stesse.





Due ulteriori criteri per accertare se una attività può essere definibile come artigianato di servizio sono la dimensione contenuta sia per spazio occupato che per mano d'opera impiegata e il ridotto ambito di mercato cui l'attività stessa si rivolge.

c) Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili:

- la residenza di servizio – una unità nel limite di complessivi mq. 150 di SIp;
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali .

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a:

- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 8/2009;
- spacci aziendali;
- attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del RD 773/1931 TULPS;
- attività di palestre e/o piscine;
- attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;
- attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali, ed analoghe.

#### **8.1.4.- Attività del settore terziario.**

Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, dei servizi finanziari, ecc), professionale, assistenziale e/o afferenti alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale di cui al D.Lgs. 23 marzo 2010 n° 59 così definite:

- Uffici e studi professionali:

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- Complessi terziari e direzionali:

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

- Turistico ricettiva:

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione, ecc.).

- Turistico ricettiva all'aria aperta:



Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili:

- la residenza di servizio - una unità nel limite di complessivi mq. 150 di Slp;
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio;

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a:

- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 8/2009;
- esercizi di vendita di tipologia vicinato;
- attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del RD 773/1931 TULPS;
- attività di palestre e/o piscine;
- attività di agenzie d'affari di cui al RD 773/1931;
- attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;
- attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali, ed analoghe;

#### **8.1.5.- Attività del settore commerciale.**

Comprende oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande .

L'insieme delle attività commerciali sono così definite:

- Esercizi pubblici

S'intendono gli spazi destinati a ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

- Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extraalimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 250 mq. oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

- Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

- Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

- Centro commerciale

S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

- Commercio all'ingrosso



S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili:

- la residenza di servizio - una unità nel limite di complessivi mq. 150 di Slp;
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio;
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali.

#### **8.1.6. -Norme speciali per le attività commerciali**

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, pre-confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalla presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);



- “artigianato per la produzione di servizi” (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l’accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d’uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l’area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all’attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse (Slp), mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

La vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

In uno stesso esercizio di commercio all’ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n.3).

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l’apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio salvo non sia espressamente vietato.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

IL PGT non prevede nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi esercizi di vicinato fino a 250 mq. o centri commerciali costituiti da aggregazioni di esercizi di vicinato.



Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente sono ammessi esercizi di vicinato fino a 250 mq .

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale - ATR sono ammessi esercizi di vicinato fino a 250 mq

Nel tessuto urbano consolidato comprendente funzioni di tipo terziario e di trasformazione sono ammessi esercizi di vicinato .

#### **8.1.7.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.-**

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzare e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

#### **8.1.8.- Destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili , destinazioni escluse.**

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti, laddove non espressamente indicato, è valutata in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. In ogni caso comunque, le destinazioni complementari o accessorie non potranno superare il 45% della SIp dell'unità immobiliare o dell'edificio. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a. venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;



- b. l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c. lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

## CAPO VI – PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO E FASCE DI RISPETTO

### Art. 9.- Perimetro del centro abitato

La tavola DP 14 – Previsioni di Piano, individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al PGT.

### Art. 10.- Aree e fasce di rispetto.

La tavola DP 3a/b – Tavola dei Vincoli individua - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

#### 10.1.- Zone di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

#### 10.2 - Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (benzina e gas) e servizi accessori, possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale rispettando i seguenti indici e parametri urbanistici:

Sf massima = mq 2.500;

per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio

Rc = 25%,

H max = 4,50;

per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale

Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra)

H max = da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a m 5,50.

Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.



### **10.3 - Indicazioni specifiche per le fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

1. le strade;
2. le intersezioni;
3. le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

#### **1) Le strade**

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni, le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria;
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e integrazioni.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e s.m.i.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

#### **2) Le intersezioni**

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

#### **3) Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature**

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale, le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. Per gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;





- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente Tavola dei vincoli oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360 e s.m.i.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

#### **10.4 - Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto**

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- a) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere urbano e/o interno ai comparti di trasformazione urbanistica, è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 6,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50; la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
- b) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere extra urbano e/o al di fuori del perimetro del centro abitato, è fissata in mt 11,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- c) nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di minimi ml. 3.50.

Possono essere ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto urbano consolidato per la salvaguardia dei profili e cortine stradali esistenti.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte, con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,50 se ad unico senso di circolazione e non inferiore a mt. 2,50 se a doppio senso, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

#### **10.5- Fasce di rispetto per la mobilità su ferro**

Le zone di rispetto dalle linee ferroviarie sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario con l'esclusione di ogni altro tipo di edificio.

La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici, o ampliamenti di quelli esistenti, ai lati dei tracciati ferroviari esistenti e del tracciato di ripristino o



potenziamento della ferrovia, è normata dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R.n. 12/2005.

#### **10.6 - Aree di rispetto cimiteriale**

Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. La posa di suddetti manufatti sarà preventivamente accompagnata da atto d'obbligo unilaterale che preveda la rimozione del manufatto su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con l'esclusione di ogni tipo di indennizzo. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dalle norme vigenti ed in particolare dalla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### **10.7 - Aree interessate da elettrodotti**

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone.

Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. L'esatta dimensione dell'area di rispetto dovrà essere richiesta all'Ente gestore in riferimento alla specifica zona di intervento edilizio.

#### **10.8 - Zona di rispetto depuratore**

Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità di larghezza non inferiore a 100 metri, da misurarsi a partire dai confini dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali, barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### **10.9 - Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi



cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni delle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### **10.10 - Fasce di rispetto dei metanodotti**

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui alle norme vigenti.. Entro la fascia di rispetto sono ammesse le opere e reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione secondo le norme specifiche di settore.

#### **10.11- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua e vasche di laminazione**

Al di fuori del centro abitato, entro le fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico e dalle vasche così dette di laminazione, che sono parte integrante delle reti idriche di scolo e bonifica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### **10.12 - Fasce di rispetto dagli orli di scarpata**

Le fasce di rispetto dagli orli di scarpata sono riportate nella cartografia di piano e sono di ml. 10,00 sia al piede che in sommità.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005.

#### **Art. 11.- Funzione ecologica.**

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde di rispetto nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree adibite a verde nelle aree private.



## TITOLO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### CAPO VII – INTERVENTI EDILIZI, IMPIANTI , ASSETTO DEL TERRITORIO, TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI

#### **Art. 12 - Interventi edilizi, modalità d'intervento.**

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) con i relativi progetti e relazioni di corredo definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della SIp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della SIp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati dal Consiglio Comunale; se conformi agli atti del PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale. I piani attuativi sono comunque approvati dal Consiglio Comunale. La convenzione per i permessi di costruire convenzionati è approvata dal Consiglio comunale solo laddove la stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune.

#### **12.1 Permesso di costruire convenzionato e recupero dei sottotetti**

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. Tale disciplina è estendibile agli interventi edilizi all'intero dei N.A.F. e nel tessuto consolidato.

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 per recupero di aree a parcheggio e verde pubblico o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia.

Ad esempio l'attuazione di presidi di mitigazione ambientale sia in difesa dell'ambiente e del paesaggio si a tutela della nuova edificazione in relazione ad emissioni moleste (sonore e/o inquinanti). Le prescrizioni di carattere ambientale paesaggistico potranno spingersi alla imposizione d'uso di materiale da costruzione che non alterino le tipicità locali.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

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
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento in funzione di salvaguardia tipologica e materica delle tipicità locali soprattutto in ambiti paesaggisticamente sensibili o nell'edificato a carattere storico.

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.

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.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti e corredato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o mitigazione ambientale, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

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

Per il **recupero abitativo dei sottotetti** si fa riferimento alla L.R. 20/2005: "Modifiche alla L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio) in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti". Vengono esclusi dalla possibilità di applicazione della legge:

- gli edifici posti nel Nucleo di Antica Formazione qualora il recupero comporti modifica della sagoma esistente fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione, fatta salva la possibilità di recuperare il sottotetto nell'ambito di Piani attuativi di recupero;
- gli edifici eventualmente ricadenti in zona di rispetto cimiteriale.

Viene subordinato ogni intervento, ai sensi dell'art.65, comma 1/ter della L.R. 20/2005 ogni intervento di recupero dei sottotetti se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, all'obbligo di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali, nella misura prevista dall'art. 64, comma 3 della medesima.

Viene concessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio, nell'ambito dell'intero territorio comunale previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 12/2005, per metro quadrato di spazio di parcheggio da reperire.

Viene applicata una maggiorazione nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale; tale maggiorazione non si applica al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora comportino la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

**Art. 13 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area e, ove occorra, alla sua bonifica.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 30 settembre 2008 - si trovavano - in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza





territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

### **13.1 Norme tecniche geologiche**

Le Norme Geologiche di Piano contengono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e riportano, per ciascuna classe e/o sottoclasse, indicazioni sulle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici. Copia della Relazione geologica e della Relazione geotecnica devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38).

La normativa di riferimento, per le indagini geologiche e per le relazioni geologica e geotecnica da allegare ai Piani Attuativi ed ai progetti delle costruzioni, è contenuta nel Decreto Ministeriale 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e nella successiva Circolare applicativa del Consiglio Superiore dei LL. PP. 2 febbraio 2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

La Relazione geologica comprende lo studio geologico per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per un intorno areale adeguato al tipo di opera ed al contesto geologico locale; essa illustra i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

La Relazione geotecnica comprende:

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

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

Le Tecniche per le Costruzioni riguardano tutte le costruzioni. Comunque nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle



conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali.

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale (PSL) del territorio comunale, sono stati individuati, con il 1° Livello di approfondimento, gli scenari di pericolosità sismica locale Z2 e Z4a, cartografati su Tavola 3 – Carta della Pericolosità Sismica Locale.

Nelle aree di scenario Z2, per le costruzioni consentite dai vincoli esistenti (in particolare i vincoli idraulici posti dal PAI) dovranno essere obbligatoriamente realizzati, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° Livello così come definiti dalla normativa vigente.

Nelle aree di scenario Z4a, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione Fa prevedibile per il territorio comunale.

Il valore di Fa calcolato risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia; perciò la normativa attuale è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi è possibile applicare lo spettro di risposta previsto dalla normativa vigente.

Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D. M. 14.01.2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.

### **13.2 Norme tecniche geologiche specifiche**

Nel Comune di Suzzara, oltre alle Norme Generali sopra richiamate, vigono le seguenti "Norme specifiche" relative a ciascuna Classe di Fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

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

Nelle aree ricomprese nella Classe 2 di fattibilità, cartografate in Tav. 6 – Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano, i progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera, così come previsto dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 “Norme Tecniche delle Costruzioni”.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D.M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto dalla normativa vigente (metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento dei livelli acquiferi non protetti.



Considerato che nelle aree comprese nella Classe 2 è stato riconosciuto il livello di pericolosità sismica Z4a, per la progettazione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, devono essere applicate le norme specifiche del D.M.01/2008 per la valutazione delle azioni sismiche.

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

Oltre a quanto fissato dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 “Norme Tecniche delle Costruzioni”, nelle aree ricomprese nella Classe 3 di fattibilità valgono le seguenti prescrizioni specifiche, relative a ciascuna sottoclasse.

#### **Sottoclasse 3a**

Per quanto riguarda i corsi d’acqua del reticolo idrico principale, del reticolo di bonifica e delle loro relative fasce di rispetto, gli interventi consentiti e regolati dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999, dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, devono dimostrare la loro compatibilità con la situazione di rischio potenziale presente.

Pertanto le indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche devono essere commisurate all’entità dell’intervento e raggiungere i seguenti risultati:

- verifica idraulica della portata del corso d’acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- verifica di stabilità delle opere previste.

Considerato che nelle aree comprese nella sottoclasse 3a è stato riconosciuto il livello di pericolosità sismica Z4a, per la progettazione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, devono essere applicate le norme specifiche del D.M.01/2008 per la valutazione delle azioni sismiche.

#### **Sottoclasse 3b**

Nella Zona di Rispetto dei pozzi dell’acquedotto pubblico, definita in via preliminare con criterio geometrico (inviluppo delle aree con raggio pari a 200 metri a partire dall’asse di ciascun pozzo), sono vietate, ai sensi del D.lvo 152/2006 e s.m.i., le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame.

Considerato che nelle aree comprese nella sottoclasse 3b è stato riconosciuto il livello di pericolosità sismica Z4a, per la progettazione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui



al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, devono essere applicate le norme specifiche del D.M.01/2008 per la valutazione delle azioni sismiche.

Premesso che la perimetrazione statica e/o dinamica delle zone di rispetto è normata da:

- DGR 27.06.1996 n. 15137 “Direttive per l’individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del DPR 24.05.1988 n. 236”
- Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome “Accordo 12.12.2002 – Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l’individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all’art. 21 del decreto legislativo 11.05.1999 n. 152”
- DGR 10.04.2003 n. 12693 “Decreto legislativo 11.05.1999 n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano”
- L.R. 12.12.2003 n. 26 “Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche”
- DGR 29.03.2006 n. 2244 “Approvazione del Programma di Tutela e Uso delle Acque ai sensi dell’art. 44 del D.lvo 152/99 e L.R. 26/2003”
- D.lvo 03.04.2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”

Considerato che i campi acquiferi di Casalegno e di Cavallara non sono dotati dello strumento di definizione delle aree e zone di rispetto dei pozzi del pubblico acquedotto, in via provvisoria viene indicata nello strumento di pianificazione la Zona di Rispetto definita con criterio geometrico. E’ tuttavia necessario adeguare la situazione alla normativa vigente definendo le aree e zone di rispetto con il criterio temporale e/o idrogeologico previsti dalla normativa vigente.

Ai sensi della L.R. 12 dicembre 2003 n. 26 “Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche”, spetta al Comune, su proposta dell’Autorità d’Ambito, la delimitazione e la gestione delle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

### **Sottoclasse 3c**

Riguarda le aree interessate da alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale.

Le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall’inquinamento dei livelli acquiferi non protetti;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall’inquinamento dei livelli acquiferi sotterranei non protetti, in particolare nel caso di infissione di nuovi pozzi di emungimento; questi ultimi dovranno essere completati avendo cura di sigillare, con idonei impermeabilizzanti e fino alla zona filtri, l’intercapedine tra il perforo di



trivellazione e la colonna definitiva di emungimento al fine di ottenere un completo isolamento delle falde acquifere non captate.

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

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità, sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R.12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

##### **Sottoclasse 4a**

Sugli interventi consentiti dalle norme vigenti ed in particolare dalle norme del PAI nelle Fasce Fluviali A e B del fiume Po, sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

- indagine geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica per la valutazione degli effetti dei nuovi

interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente e della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Nelle aree della sottoclasse 4° è stato riconosciuto lo scenario sismico di pericolosità Z2 per il quale, oltre al 1° Livello di approfondimento della presente fase pianificatoria del PGT, è previsto il 3° Livello di approfondimento nella fase progettuale dei singoli interventi consentiti dalle normative vigenti.

##### **Sottoclasse 4b**

L'area di tutela assoluta dei pozzi dell'acquedotto pubblico, costituita dalla zona immediatamente circostante le singole captazioni e delimitata attorno a ciascun pozzo con raggio pari a 10 metri dall'asse dello stesso, deve essere adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

**Art. 14 Disposizioni di adeguamento al Piano per l'assetto idrogeologico del fiume Po****14.01 - Regolamentazione dei reticoli fognari, vasche di accumulo e laminazione delle piogge critiche:**

1. Gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti oltre il 20%, sono subordinati:

a) alla realizzazione separata di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico ove presente);

b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento.

2. Al fine di regolamentare gli apporti di acqua al sistema di smaltimento, ogni intervento urbanistico di trasformazione di aree, soggetto a Piano Particolareggiato o a Piano di Lottizzazione, è subordinato alla realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane e/o casse di espansione di comparto, con una capienza pari a 500 mc di volume ogni ettaro (10.000 mq) di superficie territoriale.

3. In linea generale tutti gli impianti che scaricano le acque bianche all'interno della rete fognaria dovranno laminare lo scarico delle acque di pioggia per i primi trenta (30) minuti dell'evento meteorologico critico, pari a 50 millimetri/ora per metro quadrato; tutti gli impianti che scaricano invece nella rete idrografica superficiale dovranno laminare lo scarico delle acque di pioggia per i primi venti (20) minuti dell'evento meteorologico critico, pari a 50 millimetri/ora per metro quadrato.

4. Sono computate, al fine del dimensionamento, le superfici impermeabili dell'insediamento, mentre non sono computate le superfici permeabili e drenanti, per le quali sia garantita la permeabilità nel tempo.

5. Le vasche di accumulo e laminazione delle piogge critiche e le casse di espansione di comparto dovranno essere collocate preferibilmente nelle aree di verde pubblico di cessione, al fine di alimentare adeguati impianti di irrigazione e/o subirrigazione di tali aree.

6. Nelle zone soggette ad allagamento, così come individuate dal Piano di Emergenza Comunale, si prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di individuare aree da destinare a cassa di espansione fluviale ed a rinaturalizzazione ambientale.

7. Nelle aree extraurbane del territorio comunale è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e dei fossati di scolo stradali, con possibilità di deroga esclusivamente per la realizzazione di accessi carrai e per interventi, di pubblica utilità, di adeguamento delle sezioni stradali.

8. Per tutti gli interventi, che comportino una consistente copertura di suolo, deve essere previsto uno Studio di compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo in coerenza e correttamente con quanto previsto dal presente articolo.

**14.02 - Regolamentazione delle attività insalubri nelle aree a rischio di inondazione.**

1. Nelle zone comprese nelle Fasce A e B di delimitazione delle fasce fluviali dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, aggiornato e integrato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, e nelle aree urbane ed extraurbane a rischio di inondazione individuate dal Piano di Emergenza Comunale, è vietato l'insediamento di qualsiasi attività classificata insalubre.

2. Nelle altre zone del territorio comunale, anche in considerazione della fragilità idrogeologica del Comune di Suzzara, l'insediamento di attività insalubri, se conforme alle restanti norme del PGT, è consentito a condizione che sia elaborato uno studio di impatto ambientale in relazione all'assetto idrologico dell'ambito di intervento, alla situazione urbanistica e alla densità abitativa, del contesto ed a condizione che i soggetti richiedenti il titolo abilitativo provvedano a stipulare specifica Convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

3. Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato, gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente dell'insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati, la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazioni significative della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sul sistema idrogeologico, sulla viabilità e sul traffico locale.

4. Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.

**Art. 15 - Criteri per il corretto inserimento urbanistico degli impianti fissi di telefonia mobile.**

Gli impianti fissi di telefonia mobile possono essere ubicati esclusivamente all'interno delle aree individuate dal "Piano di Localizzazione delle stazioni radio-base per la telefonia mobile" redatto ai sensi della L.R. 11/2001 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 19 giugno 2007.

**Art.16 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli-indicazioni**

Il PGT assume i contenuti dell'articolo 71 del PTCP della Provincia di Mantova, e ne specifica i contenuti con riferimento al sistema degli obiettivi del Documento di Piano.

Il PGT prevede inoltre che per la localizzazione di ogni impianto alimentato a biomasse dovrà essere dimostrata la sostanziale baricentricità rispetto al bacino di provenienza delle risorse disponibili, predisponendo una valutazione che permetta di verificare l'adeguata localizzazione degli impianti stessi all'interno di un sistema di distretto, evitandone una proliferazione squilibrata.

La distanza minima degli impianti di qualsivoglia potenza a bio-gas: co-gestione anaerobica, (liquami zootecnici ed altre biomasse vegetali) e di digestione anaerobica di sole masse vegetali, non può essere inferiore a m.600 dagli insediamenti residenziali ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato.





La distanza minima dei campi fotovoltaici di potenza superiore ai 100 kWp dagli edifici di terzi adibiti ad uso residenziale (ivi compresi la residenza agricola), commerciale e terziario è fissata in m. 150, detta distanza non si applica qualora i campi fotovoltaici e gli insediamenti siano separati da strade, fiumi, canali demaniali, linee ferroviarie o rilevanti interruzioni fisiche. Sono, in ogni caso, fatte salve maggiori distanze imposte dagli organi di vigilanza, nonché distanze inferiori derivanti da accordi fra le parti, purché trascritti nei registri immobiliari e conformi alle distanze minime imposte dagli organi di vigilanza. La distanza degli stessi impianti fotovoltaici dalle strade comunali e provinciali non potrà essere inferiore a m. 20.

La distanza fra ogni singolo impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili in area agricola non potrà essere inferiore a m. 1.000.

Le distanze minime previste dal PGT sono da intendersi quali indicazioni di massima non prescrittive.

Il PGT prevede inoltre che in sede di richiesta dell'autorizzazione unica per gli impianti alimentati a biomasse debbano essere prese in esame le seguenti indicazioni che saranno oggetto di verifica per l'ottenimento dell'autorizzazione:

- l'appartenenza alla filiera delle bioenergie, con attestazione dei relativi rapporti contrattuali (accordi di filiera e contratti di filiera) o trasformazione diretta della materia prima recuperata o coltivata;
- il bacino ottimale di conferimento per i vari tipi di impianto, considerando il complesso degli impatti generati;
- la quantità di calore prodotto, la sua utilizzazione in loco e il bilancio energetico complessivo dell'intervento, includendo tutti i processi di filiera;
- la non ammissione di impianti di potenzialità superiore a 1 MWe al di fuori degli impianti previsti da strumenti di pianificazione sovra locale;
- l'uso di biomasse locali, cioè l'uso di biomasse prodotte a non più di 70 km di raggio;
- la compatibilità di ogni impianto rispetto alle caratteristiche ambientali del territorio interessato, direttamente o indirettamente, dagli effetti dell'opera; saranno valutati in particolare gli impatti indiretti, dovuti alle emissioni in atmosfera e al traffico prodotti dall'intera filiera, coinvolgendo nel percorso decisionale i rappresentanti di tutti i Comuni eventualmente interessati;
- la compatibilità di ogni impianto rispetto ai caratteri degli insediamenti esistenti va verificata anche rispetto all'edificazione residenziale sparsa in zona agricola e agli insediamenti agricoli ivi compreso il criterio della distanza minima di cui al precedente terzo comma del presente articolo;
- l'analisi degli strumenti finanziari utilizzabili, nonché la dimostrazione della sostenibilità economica dell'intervento;
- le ricadute positive sull'ambiente, quali:
  - l'assenza di emissioni di anidride carbonica di origine fossile (la CO<sub>2</sub> emessa durante la combustione di biomassa è pari a quella assorbita dalla biomassa stessa durante il suo ciclo di vita);
  - la migliore pratica agronomica (metodi colturali che migliorino la fissazione di carbonio nel suolo, quale l'agricoltura biologica) ed una maggiore attenzione alle



superfici boschive, aumentando di conseguenza il controllo dei fenomeni erosive; l'abbattimento delle emissioni di SOx ed NOx derivanti dalla combustione della biomassa attraverso appositi dispositivi.

#### **Art. 17 - Valutazione d'impatto paesaggistico**

I progetti, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle norme del PTR-PPR approvato con deliberazione C. R. n. 951 del 19/01/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela, in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2727/2011, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica emessa dall' Ente a cui è attribuita la competenza con atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Si specifica altresì, in ottemperanza delle indicazioni della Sovrintendenza per i beni archeologici della Lombardia, di attuare, qualora gli interventi edilizi comportino scavo all'interno dei nuclei storici degli abitati e/o laddove la letteratura scientifica segnali possibili rinvenimenti archeologici, la valutazione in sede di progetto preliminare del rischio archeologico ai fini di poter adottare le misure di tutela a norma di legge.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 e sue successive integrazioni derivanti dal PTR-PPR approvato nel gennaio 2010, tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nei livelli di sensibilità paesaggistica alto, medio alto e medio della Tavola DP 11 e nei varchi percettivi e negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici della Tavola DP10 Carta del paesaggio (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. Sono da considerarsi ambiti strategici per il paesaggio anche i seguenti elementi individuati nella tav DP10:

Ambiti del paesaggio urbano: Nucleo di Antica Formazione; ambito urbano del paleoalveo di Po Vecchio, ambito della città fortemente connotata (liberty) e gli ambiti di degrado;

Ambiti del paesaggio fluviale: Paesaggio del Fiume Po e di golena, paesaggio del paleoalveo Zara e Po Vecchio;

Ambiti del paesaggio rurale ad elevata e moderata valenza paesaggistica.

Sono inoltre da considerarsi elementi paesaggisticamente sensibili gli edifici compresi nelle schede contenute nell'allegato A del Documento di piano "schede di dettaglio dei



Beni monumentali e architettonici". A tutti questi elementi va applicata la disciplina attuativa di cui al presente articolo.

Negli ambiti di tutela paesaggistica, storico ambientale l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di approvare piani particolareggiati paesistici per la valorizzazione delle aree a Parco (PLIS di San Colombano ecc) o di valore storico – culturale come gli ambiti relativi alla cosiddetta 'battaglia di Luzzara in località Riva di Suzzara.

In sintesi, con riferimento alla deliberazione N° IX / 2727 Seduta del 22/12/2011, ogni intervento si deve attenere a quanto previsto dall'art. 80 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. che disciplina la materia di paesaggio e attribuisce ai diversi Enti locali le funzioni amministrative in materia paesaggistica (cfr., art.5); per l'autorizzazione paesaggistica la stessa DGR prevede che le opere gli interventi soggetti alla procedura stabilita dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 siano sottoposti alla "procedura ordinaria" di cui al punto 5.1.1 e che le opere e gli interventi di "lieve entità" siano sottoposti alla procedura semplificata di cui al punto 5.1.2.

Per tutti gli interventi su beni vincolati ex lege 42/2004 (Codice Urbani) è prescritto l'esame di impatto paesistico e per tutti gli interventi compresi nei corridoi verdi provinciali e nelle aree della rete ecologica comunale, è prescritto lo studio di incidenza paesistica. Sono, altresì, prescritti la salvaguardia degli alberi monumentali e dei filari alberati, il rispetto delle distanze (parificate a quelle dei pozzi) dai bugni e dalle zone umide e di quanto fissato dal Piano regionale Lombardo all'art.20, comma 8, lettera b per gli interventi lungo l'asta del Po.

#### **Art. 18 - Atti e piani di settore**

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

#### **Art.19 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali



usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

#### **Art. 20 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio**

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

### **CAPO VIII – PARCHEGGI PRIVATI E URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **Art. 21a - Disciplina dei parcheggi privati e modalità per la loro attuazione.**

1. Per tutti i parcheggi privati di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.
2. I parcheggi privati sono da prevedersi a norma dell'art. 18 della legge n. 765/67, dell'art. 2 della legge n. 122/89, e della L.R. n. 12/2005 e s.m.i, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione di quelli assoggettati a restauro o a ripristino con vincolo tipologico, di quelli ricadenti nel Nucleo Di Antica Formazione, edifici per i quali l'opportunità di prevedere spazi per i parcheggi privati sarà valutata in sede di presentazione dei progetti d'intervento, in rapporto al carico urbanistico esistente e indotto dal progetto, alle esigenze di salvaguardia degli impianti tipologici degli edifici, alla disponibilità di spazi idonei a tali usi nell'ambito degli immobili esistenti di valore storico - culturale.
3. Fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali, nonché i vincoli introdotti dalla



presente normativa di P.G.T. per la salvaguardia del verde alberato e per la tutela delle zone storiche, i proprietari di immobili possono realizzare nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi comunali secondo i limiti e le modalità di cui all'art. 9 della legge 122/89 (Legge Tognoli) e ai sensi dell'art 66 della L.R. 12/2005 e smi. Nel caso di deroga agli strumenti urbanistici è consentita la realizzazione di una superficie di parcheggi privati purché non superiore al minimo previsto dalla Legge o dalle disposizioni del PGT.

In questi casi le superfici da computare non sono comprensive di quelle realizzate conformemente al PGT. Per la realizzazione dell'intervento sarà necessario produrre vincolo di pertinenza, registrato e trascritto, relativo alla sola parte di fabbricato da eseguirsi in deroga alla normativa.

4. I parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo dell'insediamento commerciale in sede fissa..

5. Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali di tipo privato per gli interventi di nuova costruzione e/o di cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità abitative, previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità ai valori indicati dalla L.122/89 (legge Tognoli) a 1 mq ogni 10 mc di edificazione a destinazione residenziale con un minimo di due posti auto per unità immobiliare, di cui, limitatamente agli interventi di nuova costruzione almeno uno, con superficie calpestabile non inferiore a mq 18, realizzato all'interno dell'edificio principale. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali non dovranno essere inferiori rispettivamente al 50% e al 100% della Slp dell'insediamento considerato. Per gli edifici con destinazioni diverse da quelle di cui sopra, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è stabilita in 1 mq ogni 7 mq di Slp.

6. Le quantità prescritte ai precedenti punti sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli destinati allo scarico e al carico delle merci. Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di sili meccanici, o sopraelevati ed altri analoghi impianti.

7. Le aree di parcheggio di tipo privato non rappresentano una zona cui applicare le norme di distanza dal confine di proprietà di cui ai successivi per cui, fermo restando il rispetto delle linee di arretramento della edificazione di progetto, l'edificio potrà essere localizzato:

- a) in arretramento minimo di m. 1,50 se tra l'edificio ed il parcheggio non sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico;
- b) sul confine del parcheggio se tra l'edificio ed il parcheggio stesso sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico.

La facoltà di deroga per la realizzazione di autorimesse prevista dalla L.R. 12/2005 e smi, non potrà in ogni caso essere applicata al rapporto di copertura previsto per ciascuna zona omogenea, né alle distanze dai confini di proprietà. Tali parametri dovranno quindi essere rispettati. La deroga alla distanza dai confini di proprietà potrà essere concessa solo se l'edificio principale risulti ultimato alla data di adozione del presente PGT, qualora lo stesso non sia già dotato di autorimessa e previa presentazione di accordo sottoscritto tra le regioni confinanti. Non sono in nessun caso derogabili le distanze dalle strade pubbliche e private d'uso pubblico.

**21b. Parcheggi di urbanizzazione primaria e modalità realizzative**

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano o nei piani attuativi del piano delle regole (ACc e ACb) dovranno essere individuati parcheggi a lato della viabilità disposti nella maniera più opportuna dal punto di vista progettuale (in linea, a pettine, in diagonale, ecc.). La quantità di aree da dedicare a parcheggio è la medesima contenuta nella tabella di cui al presente punto. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la monetizzazione dell'area qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli stessi.

Fatte salve le prescrizioni eventualmente diverse riportate negli articoli successivi, le quantità minime di parcheggi di tipo pubblico richieste per le diverse destinazioni d'uso degli edifici e per i diversi interventi urbanizzativi sono quelle riportate nella tabella allegata in calce al presente articolo da calcolarsi al lordo dei muri.

<b>INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>percentuale di SLP</b>
Abitazioni	20
Abitazioni collettive	15
Piccoli uffici, studi professionali e servizi privati	30
Attività artigianali produttive e di servizio complementari alla residenza	15
Pubblici esercizi e esercizi di vicinato	60
Grandi uffici e centri direzionali	60
Attività ricettive	50
Sale mostra, esposizioni, fiere	60
Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, stoccaggi, centro merci e funzioni doganali	30
Cinema, teatri e locali per lo spettacolo	60
Servizi sociali urbani e di quartiere	50
Attrezzature per lo sport	15% Sup. intervento
Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	50
Attrezzature tecnico-distributive servizi tecnici urbani	50
Attrezzature per l'istruzione superiore	50
Attrezzature socio-sanitarie	50
Attrezzature culturali	30
Distributori carburante	40% Sup. intervento
Artigianato di servizio	20
Artigianato produttivo	30
Attività industriali	40
Attività produttive agroalimentari e relativi impianti	10