



Comune di Sabbioneta
Provincia di Mantova
Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. 22 del 26.09.2023.
approvazione D.C.C. ... del ...

marzo 2024

Piano delle Regole PdR.5 | Norme tecniche di attuazione

professionista incaricato
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
e-mail giraffe.architetti@gmail.com
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori
arch. Sara Bodini
arch. Francesca Magri

Sommario

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI.....	5
Articolo I.1. Criteri interpretativi.....	5
Articolo I.2. Campo di applicazione del PGT e relative deroghe	5
Articolo I.3. Interventi edilizi ed urbanistici – interventi di trasformazione del territorio – pertinenze di edifici.....	6
Articolo I.4. Destinazioni d'uso e loro mutamenti – mutamenti di destinazione d'uso che determina la necessità di riconoscere standard urbanistici	9
Articolo I.5. Parametri e indici edilizi ed urbanistici	11
Articolo I.7. Aree di pertinenza per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici	19
Articolo I.8. Opere di urbanizzazione primaria	20
Articolo I.9. Opere di urbanizzazione secondaria.....	20
TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO	21
Articolo II.1. Piani attuativi e progetti planivolumetrici convenzionati.....	21
Articolo II.2. Elaborati costituenti i piani attuativi ed i progetti planivolumetrici convenzionati	22
Articolo II.3. Standard urbanistici nei piani attuativi e nei progetti planivolumetrici convenzionati	24
Articolo II.4. Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti.....	26
Articolo II.5. Condizioni per la formazione dei titoli abilitativi e per l'inizio dell'attività edilizia	26
Articolo II.6. Disposizioni particolari per i pannelli fotovoltaici e solari termici	28
Articolo II.7. Disposizioni particolari per i manufatti accessori	28
TITOLO TERZO – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	29
Articolo III.1. Destinazioni d'uso – Classificazione	29
Articolo III.2. Azzonamento del territorio comunale	31
Articolo III.3. Zone A – tessuto di valore storico-testimoniale – norme generali	32
Articolo III.4. Zone A – ambito A1 – città murata – nucleo antico principale di Sabbioneta	33
Articolo III.5. Zone A – ambiti A2, A3, AE – nuclei storici minori (centri delle frazioni, edifici isolati e manufatti rurali di valore storico).....	33
Articolo III.5.1. Classificazione e modalità di intervento	33
Articolo III.5.2. Zone A – ambiti A2 – disciplina urbanistica per i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni.....	40
Articolo III.5.3. Zone A – ambiti A3 – disciplina urbanistica per gli edifici singoli o i gruppi di fabbricati di valore storico	42
Articolo III.5.4. Zone A – ambiti AE – disciplina urbanistica per i fabbricati rurali di valore storico	43
Articolo III.6. Zone B – tessuto residenziale recente	45
Articolo III.6.1. Zone B – ambiti B1 – ambiti residenziali recenti interclusi o a ridosso dei NAF.....	46

Articolo III.6.2. Zone B – ambiti B2 – ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF.....	47
Articolo III.6.3. Zone B – ambiti BE – ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC.....	48
Articolo III.6.4.....	49
Articolo III.7. Zone D – insediamenti industriali, artigianali e commerciali	51
Articolo III.7.1. 5 Zone D – D1 – ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento.....	51
Articolo III.7.2.....	53
Zone D – D2 – ambiti commerciali esistenti e di completamento	53
Articolo III.7.3. NTA.....	55
Zone D – D3 – ambiti commerciali di rigenerazione per grandi strutture e parchi commerciali	55
Articolo III.7.4. Zone D – DE – ambiti industriali esistenti esterni al TUC.....	58
Articolo III.7.5. Zone R – Ambiti di riconversione e rigenerazione	59
Articolo III.8. Zone S – Zone per servizi pubblici o di pubblica utilità	60
Articolo III.9. Zone VP e VP A1 - zone a verde privato.....	60
Articolo III.10. Zone E – zone agricole	60
Articolo III.10.1. Zone E – E1 – zone agricole ordinarie.....	61
Articolo III.10.2. Zone E – E2 – zone agricole speciali	64
Articolo III.10.3. Zone E – E3 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale.....	64
Articolo III.11. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	66
Articolo III.12. Ambiti per acque e strade	67
TITOLO QUARTO – TUTELE E RISPETTI.....	69
Articolo IV.1. Disciplina transitoria per l’area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata (“buffer”).....	69
Articolo IV.2. Disciplina particolare per l’esercizio delle attività industriali in area nella buffer zone (vincolo R2)	72
Articolo IV.3. Ambito di rispetto delle acque.....	72
Articolo IV.4. Ambito di rispetto dalle strade	72
Articolo IV.5. Ambito di rispetto degli arginelli	74
Articolo IV.6. Ambito di rispetto dei cimiteri.....	74
Articolo IV.7. Ambito di rispetto dei depuratori	75
Articolo IV.8. Ambito di rispetto dei gasdotti e degli oleodotti	75
Articolo IV.9. Ambito di rispetto degli elettrodotti.....	75
Articolo IV.10. Norme generali relative al distanziamento tra stazioni radio base ed abitazioni.....	76
Articolo IV.11. Ambito di rispetto degli allevamenti zootecnici.....	76
Articolo IV.12. Tutela del patrimonio archeologico	77
Articolo IV.13. Norme generali relative al distanziamento degli apparecchi da gioco	77
Articolo IV.14. Prevenzione e protezione dall’inquinamento da radon.....	77
Articolo IV.15. Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	78

Articolo IV.16. Interventi soggetti a convenzione ecologica.....	78
Articolo IV.17. Industrie insalubri di prima classe.....	78
Articolo IV.18. Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali.....	78
Articolo IV.19. Gestione delle acque meteoriche	79
Articolo IV.20. Classi di sensibilità paesaggistica.....	79
TITOLO QUINTO – NORME GEOLOGICHE.....	82
Articolo V.1 Indicazioni generali.....	82
Articolo V.2 Classe di fattibilità geologica 2	82
Articolo V.3 Classe di fattibilità geologica 3	83
Articolo V.4 Sottoclasse di fattibilità geologica 3a	83
Articolo V.5 Sottoclasse di fattibilità geologica 3b	84
Articolo V.6 Sottoclasse di fattibilità geologica 3c	84
Articolo V.7 Sottoclasse di fattibilità geologica 3d	85
Articolo V.8 Sottoclasse di fattibilità geologica 3e	85
Articolo V.9 Classe di fattibilità geologica 4	85
TITOLO SESTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO	87
TITOLO SETTIMO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI	92
Articolo VII.1. Condizioni di sostenibilità ambientale del piano.....	92
Articolo VII.2. Monitoraggio del piano	92
Articolo VII.3. Criteri per la valutazione ambientale del PGT e delle relative varianti.....	93
Articolo VII.4. Norme transitorie.....	93
Articolo VII.5. Richiami legislativi e adeguamenti normativi	94
Allegato A	95

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

Articolo I.1.

Criteri interpretativi

Al fine di agevolare l'interpretazione del Piano di Governo del Territorio valgono i criteri esposti nei seguenti commi.

In caso di contrasto tra gli elaborati, le disposizioni normative prevarranno su quelle delle previsioni di Piano e, tra queste ultime, prevarranno quelle fornite da planimetrie redatte a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

La tavola di sintesi dei principali vincoli ambientali gravanti sul territorio comunale si intende integrata dall'elenco degli edifici di interesse storico-artistico esistenti sul territorio comunale sottoposti a vincolo monumentale ex titolo primo DLgs. 42/2004. Tale tavola ha pertanto valore ricognitivo e non esclude l'esistenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

La sovrapposizione, nelle tavole, di prescrizioni urbanistiche corrispondenti a diverse tipologie di campitura rende realizzabili solamente gli interventi edilizi compatibili con tutte le normative di ambito richiamate dalle varie campiture.

In caso di contrasto tra gli elaborati di carattere grafico e di carattere descrittivo, prevarranno le indicazioni desumibili da questi ultimi.

Articolo I.2.

Campo di applicazione del PGT e relative deroghe

Il Piano di Governo del Territorio disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessario il rilascio di un Permesso di Costruire, ovvero la presentazione della Denuncia di Inizio Attività ovvero la formazione di altro titolo abilitativo edilizio, debbono risultare, di norma, conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, così come previsto dall'art. 40 della LR 12/05 e nel rispetto delle procedure ivi indicate. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT. La deroga può inoltre essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/89. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/90.

Salvo quanto più specificatamente indicato dalle norme di ambito, sono comunque sempre consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo degli edifici già esistenti e non abusivi, anche se caratterizzati da destinazioni d'uso non ammesse ivi insediate anteriormente alla data di approvazione del Piano. Saranno inoltre sempre consentite le opere riconosciute necessarie per documentate esigenze di igiene, di decoro o di pubblica incolumità.

Qualora un edificio presenti parametri e indici urbanistico-edilizi eccedenti a quelli prescritti dal PGT, questi potranno essere fatti salvi, salvo diversa esplicita disposizione normativa di ambito, solo nel caso di interventi di riuso conservativi (manutenzione, risanamento conservativo e restauro) o anche trasformativi, ma di incisività non eccedente la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, ivi compresa la demolizione con ricostruzione, così come definita nel successivo articolo I.3.

Nel caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione ex novo o susseguente a demolizione, le nuove edificazioni dovranno invece rispettare gli indici e i parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'ambito di appartenenza.

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come "zona E1" e saranno sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all'abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d'uso.

Articolo I.3.

Interventi edilizi ed urbanistici – interventi di trasformazione del territorio – pertinenze di edifici

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio (in base alla casistica prevista dalle leggi) da parte dell'autorità preposta.

Gli interventi edilizi sono identificati secondo le categorie disciplinate dalla legislazione nazionale di riferimento (art. 3, comma 1, DPR 380/2001 e s.m.i.). Se ne riporta a seguire un elenco per facilità di consultazione delle presenti norme tecniche, richiamando comunque la prevalenza delle definizioni disposte dalla legislazione nazionale in materia.

a) manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti,

- b) 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 singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare.
- c) restauro e 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fondamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' art. 29, comma 4, del D Lgs 42/2004.
- d) ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi 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. La ristrutturazione edilizia si distingue dal risanamento conservativo, dal restauro e dalla manutenzione straordinaria in quanto può determinare alterazioni dell'ordine nel quale le varie parti costituenti l'edificio erano originariamente disposte come, ad esempio, la creazione di nuove scale o il loro spostamento, la dislocazione di solai preesistenti (mentre la creazione di nuovi solai all'interno di volumi preesistenti verrà considerata ampliamento). Nella ristrutturazione edilizia potranno altresì essere ricondotti modesti interventi di ricomposizione volumetrica, con traslazione di volume, operati a carico di edifici o di rustici. In tale categoria risultano ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) ristrutturazione urbanistica:** gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nella ristrutturazione urbanistica sono compresi anche gli interventi di traslazione volumetrica più significativi e, in particolare, quelli determinanti modifiche del tipo edilizio preesistente e modifiche delle morfologie urbane preesistenti.
- f) demolizione con ricostruzione:** gli interventi che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti. Per potersi così definire gli interventi devono, oltre a conservare la medesima volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) riprodurre i caratteri architettonici, tipologici e

d'uso originari, fatte salve eventuali modeste riforme interne, nonché le diverse prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per il rispetto di leggi o regolamenti, ovvero per ragioni di pubblica utilità. Modifiche dell'area di sedime saranno ammesse solamente nel limite consentito dall' art. 54 della LR 12/2005 per le variazioni non essenziali.

- g) demolizione senza ricostruzione:** gli interventi che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti. Le demolizioni seguite da ricostruzione o da nuova costruzione, anche se parziali, si intendono comprese negli interventi edilizi ai quali sono preordinate.
- h) ampliamento e sopraelevazione:** gli interventi che determinano la maggiorazione altimetrica o planimetrica di edifici esistenti.
- i) nuova costruzione:** gli interventi che determinano l'edificazione di nuovi volumi entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento, ovvero di nuove superfici di calpestio in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti, nonché tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e, in particolare, quelle indicate nel successivo capoverso.

Interventi di trasformazione edilizia del territorio

Si intendono interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, oltre alle nuove costruzioni, anche tutte quelle operazioni che, pur non concretizzandosi nella realizzazione di opere edilizie vere e proprie, producano tuttavia alterazione permanente del territorio, della sua configurazione fisica, del suo arredo vegetazionale, della sua dotazione di arterie destinate al movimento di uomini, mezzi e materiali, delle sue modalità di funzionamento. Non si intendono interventi di trasformazione del territorio le operazioni che risultino riconducibili alla normale pratica agricola.

In particolare si devono considerare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio le seguenti operazioni:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri, antenne e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, nonché di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del presente PGT e dei relativi piani attuativi, in relazione alle previsioni di piano e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume aggiuntivo;

- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Pertinenze di edifici

Si intendono pertinenze di edifici tutte quelle opere permanenti che, pur avendo autonoma costituzione, siano poste in modo permanente al servizio o al decoro di una costruzione principale.

Autorizzazioni paesaggistiche

Negli ambiti coperti da vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere preceduto dal rilascio di specifico provvedimento di autorizzazione paesaggistica, il quale verrà prodotto nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. I relativi lavori non potranno comunque essere iniziati prima che siano trascorsi i termini temporali che la legge concede al ministero dei Beni Culturali per esercitare i propri poteri di controllo.

Articolo 1.4.

Destinazioni d'uso e loro mutamenti – mutamenti di destinazione d'uso che determina la necessità di riconoscere standard urbanistici

Attraverso le tavole di previsioni di Piano e le correlate presenti Norme Tecniche, il Piano di Governo del Territorio indica quali funzioni debbano essere ospitate negli edifici e sui terreni presenti sul territorio comunale.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per gli edifici, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce **principale** la destinazione d'uso indicata come qualificante per un determinato ambito urbanistico.

Si definisce **compatibile**, accessoria, o complementare la destinazione d'uso che non disturba, integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Si definisce **non ammissibile** la destinazione d'uso incompatibile con la destinazione d'uso principale.

Mutamenti di destinazioni d'uso e versamenti dei contributi per oneri di urbanizzazione

I mutamenti delle destinazioni d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio sono anch'essi soggetti al medesimo Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo. In ogni caso, a fronte di modifiche di destinazione d'uso che, accompagnate da opere edilizie, determinino il passaggio tra categorie di destinazioni

d'uso caratterizzate da una diversa dotazione di standard urbanistici, andrà riconosciuto al Comune l'eventuale conguaglio dei contributi per oneri di urbanizzazione. Il contributo andrà versato per intero, e cioè senza alcun conguaglio, nel caso in cui la destinazione precedente fosse rurale, anche se posta in ambito extra-agricolo.

Sotto il profilo procedurale, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, (fermo restando l'obbligo di conguaglio degli oneri di urbanizzazione, se dovuto per passaggio a categoria di destinazione d'uso superiore).

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza, anche in assenza di opere edilizie, quando, all'interno di una singola unità immobiliare, si modifichi la destinazione d'uso prevalente.

Nel caso di attività comportanti funzioni miste (ad esempio attività artigianali con accessorie funzioni di commercializzazione al dettaglio dei prodotti), andranno fisicamente individuate le porzioni di edificio destinate alle diverse funzioni, assoggettandole al versamento degli oneri relativi alle rispettive categorie.

Il Piano di Governo del Territorio precisa, per ciascun ambito del territorio comunale, le destinazioni d'uso comunque non ammissibili rispetto a quella principale: in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio indica in quali casi il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, comporti, oltre al riconoscimento dei maggiori contributi per oneri di urbanizzazione, un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di standard urbanistici, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nessuna dotazione di standard verrà riconosciuta alle preesistenti destinazioni rurali, anche se poste in ambito extra-agricolo.

Il Consiglio Comunale fissa con propria deliberazione, da aggiornarsi periodicamente in analogia con le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, la tabella di classificazione gerarchica delle dotazioni di standard per categoria di destinazione d'uso ed i relativi valori di monetizzazione di riferimento (i valori definitivi riferiti allo specifico ambito andranno comunque peritati caso per caso dal Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo).

In mancanza della prevista deliberazione consigliare, l'ordine decrescente dei valori si intende di norma il seguente: commerciale, direzionale, turistico-alberghiero, produttivo, residenziale, rurale).

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento, totale o parziale, degli standard nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione; gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di standard. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti dal successivo art. II.3

Destinazioni d'uso già in atto e contrastanti con le previsioni di PGT

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti Norme, risultassero con esse in contrasto possono essere ammesse sino "*ad esaurimento*". Pertanto, nelle aree e negli edifici interessati, sono vietati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione intenda fare ricorso per favorirne o imporne l'allontanamento.

Qualora il contrasto sia determinato solamente da accertati problemi di inquinamento, alle destinazioni d'uso interessate potrà essere consentito il mantenimento in essere solo quando siano installati impianti o prese misure che, a parere degli Uffici competenti, assicurino, con piena efficacia e stabilmente, il rispetto delle leggi vigenti in materia. Tale consenso sarà comunque sottoposto a periodica verifica.

Articolo I.5.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici sono determinati secondo le definizioni tecniche uniformi di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, riportate quale allegato A in calce alle presenti norme tecniche di attuazione, nonché qui a seguire, per facilità di lettura con particolare riferimento ai parametri ed agli indici utilizzati ai fini delle presenti norme tecniche.

1 – Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 – Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5 – Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 – Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 – Superficie coperta SCOP

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9 – Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 – Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 – Superficie totale STOT

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 – Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 – Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 – Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50.

Sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda:

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16 – Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17 – Superficie calpestabile SCAL

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 – Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 – Volume totale o volumetria complessiva VT

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 – Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 – Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

22 – Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 – Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 – Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 – Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL

26 – Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 – Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 – Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 – Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31 – Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 – Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 – Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 – Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

38 – Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 –Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

40 – Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41 – Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 – Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 – Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44 – Altezza urbanistica AU

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45 – Volume urbanistico VU

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

In aggiunta alle definizioni uniformi di cui sopra, ai fini del Piano delle Regole trovano inoltre applicazione le ulteriori seguenti definizioni.

Sv - Superficie di vendita (mq)

Si definisce Superficie di vendita (Sv) la superficie degli esercizi commerciali destinata alla vendita dei prodotti, compresa quella occupata da banchi, scaffali e altre attrezzature con simili caratteristiche.

Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali per la lavorazione dei prodotti, uffici e servizi e lo spazio antistante alle casse.

Qsd - Quota della sede stradale (ml)

Si definisce Quota della sede stradale (Qss) la quota del marciapiede pubblico esistente antistante al lotto oggetto di intervento rilevata in adiacenza al confine di proprietà.

Nel caso in cui il marciapiede o i marciapiedi o la carreggiata abbiano quote differenti, si terrà conto del valore pari alla media aritmetica fra la quota più alta e quella più bassa.

Qualora il marciapiede non sia presente, il valore assunto sarà quello misurato in adiacenza al confine di proprietà della quota della carreggiata esistente, incrementato di cm. 15. Qualora al momento dell'intervento non vi siano strade asfaltate, andrà computata la media delle quote di campagna misurate in adiacenza ai confini dell'edificio. Il valore così computato andrà incrementato dello spessore del marciapiede, del manto stradale, del sottofondo e dei necessari sbancamenti.

Pp – Parcheggi pertinenziali (mq)

Si definiscono parcheggi privati pertinenziali (Pp):

- gli spazi privati di sosta interni alle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla legge 122/1989;
- gli spazi pertinenziali all'abitazione su suolo privato recintato;
- gli spazi privati di sosta esterni alla recinzione secondo quanto definito dall'art. 66, comma 1, della LR 12/2005;

Ai fini della dotazione di parcheggi pertinenziali, sono computabili sia i parcheggi coperti di ogni tipo, sia i parcheggi scoperti, a condizione che questi possiedano i necessari requisiti logistici e funzionali a livello di accessibilità e siano chiaramente identificabili come spazi destinati a tale utilizzo. Nel conteggio delle superfici destinate a parcheggio pertinenziale sono ricompresi anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci.

Per la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, il volume urbanistico di riferimento (VU), per qualsiasi destinazione d'uso, si determina moltiplicando la SL determinata dall'intervento per una altezza virtuale pari a 3 metri.

Le aree a parcheggi pertinenziali devono essere vincolate a tale uso mediante atto unilaterale impegnativo per il sottoscrittore, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente secondo quanto previsto dalla LR 12/2005. I parcheggi debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

In via generale, gli spazi per parcheggi pertinenziali devono essere garantiti nella misura minima indicata dalla legge 122/1989 o eventualmente prescritta dalla specifica normativa di zona delle presenti NTA, in tutti i casi di interventi di costruzione a seguito di demolizione, ampliamento e sopralzo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, nonché cambio di destinazione d'uso.

Criteri e norme generali per le distanze

Articolo I.6.

Fatto salvo quanto richiamato all'articolo precedente riguardo alle definizioni tecniche uniformi, in merito alle distanze la disciplina di piano prevede le seguenti regole generali.

Criteri di misurazione delle distanze

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- le canne fumarie e di esalazione;
- le fasce ornamentali, gli zoccoli, le lesene, le cornici e altri elementi ornamentali;

- i manufatti completamente interrati;
- gli sporti di gronda aggettanti fino a 120 cm, aumentabili a 150 cm nelle zone prive di vincoli e di recente formazione (B, D).

Dal calcolo delle distanze può inoltre essere esclusa una parte o la totalità delle murature perimetrali in caso di interventi volti migliorare l'efficienza energetica dei fabbricati in base a quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Distanze minime tra i fabbricati

Per gli edifici ricadenti nelle zone A1, A2, A3 e AE, le distanze minime tra i fabbricati non possono risultare inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i casi in cui vengano attuati interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati di valore negativo o intrusivi con l'obiettivo di restituire unitarietà agli spazi liberi centrali (corti e cortili) e che conseguentemente prevedano la ricollocazione degli edifici in oggetto lungo i confini dei lotti.

Al di fuori delle zone A, è prescritto il rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo diversa specificazione enunciata nella normativa di zona, per le distanze minime dai confini nei casi di lotti già edificati vale quanto disciplinato dall'art. 873 del Codice Civile. Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, la distanza minima dal confine deve invece risultare pari a 5 metri, riducibile a 1,5 metri in caso di manufatti accessori non destinati ad usi residenziali e di altezza massima pari a 2,50 metri.

Come precisato nel precedente art. 7.2, in tutti i casi, è comunque prescritto, senza possibilità di deroga, il rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà quando ricorra uno dei successivi casi:

- quando preesista parete o porzione di parete cieca in aderenza;
- all'interno dei piani attuativi (o atti equipollenti), secondo quanto indicato dal progetto planivolumetrico;
- previo convenzionamento tra le parti con scrittura privata sottoscritta in tutte le sue parti, corredata da documento di identità dei sottoscrittori e dagli elaborati grafici con firma olografa in originale.

Distanze minime dalle strade e tra i fabbricati tra cui siano interposte strade

Sul territorio comunale valgono le distanze previste dal Codice della Strada e dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444, nonché dalle eventuali indicazioni dei piani di livello sovracomunale, fatte comunque salve le fasce di rispetto evidenziate sulla cartografia di azzonamento, ove più limitative.

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

- edifici e aree per i quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (zona A1, A2, A3, AE);
- laddove esplicitamente previsto dal PGT o dai suoi allegati;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio e incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

Articolo I.7.

Aree di pertinenza per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici in sede di formazione di Piano Attuativo, ovvero di rilascio di Licenza, Concessione Edilizia, o Permesso di Costruire, o, comunque, di formazione di altro titolo abilitativo all'edificazione, costituiscono le aree di pertinenza territoriali o fondiari degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari parametri e indici edilizi ed urbanistici previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio e dai relativi vigenti Piani Attuativi.

Le aree di pertinenza, territoriali o fondiari, di edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Al fine di consentire la agevole verifica di quanto sopra indicato, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà pertanto figurare l'esatta individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza, distinte tra territoriali e fondiari, con l'elenco dei numeri di mappa e dei dati catastali delle proprietà interessate, nonché con la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio di singoli Permessi di Costruire sarà richiesta, in assenza di preventivo Piano Attuativo o in caso di variante allo stesso, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento edilizio, occorrerà che i promotori dell'iniziativa dimostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare, in tutto o in parte, le potenzialità edificatorie concesse dalla vigente strumentazione urbanistica.

Tale vincolo costituirà a tutti gli effetti “asservimento urbanistico” e verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione da stipularsi tra i privati interessati. La stessa convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei promotori l’iniziativa edilizia.

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, della verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal presente Piano, in assenza di Licenze, Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire o di altri titoli abilitativi alla costruzione consultabili, deve considerarsi, come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti sull’area di proprietà, l’area di competenza, così come documentata dagli atti catastali alla data di adozione del presente PGT.

Articolo I.8.

Opere di urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria si intende quell’insieme di terreni, opere e servizi tecnologici necessari per rendere edificabile un terreno e consentire il normale funzionamento degli edifici insediati.

Per l’elenco dettagliato e la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione primaria si rimanda all’art. 2 delle NTA del Piano dei Servizi.

Articolo I.9.

Opere di urbanizzazione secondaria

Per urbanizzazione secondaria si intende l’insieme dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari a garantire la vita civile e collettiva degli insediamenti residenziali o produttivi, e che vengano realizzate dall’ente pubblico, o anche da privati, per fini istituzionali o convenzionati con enti pubblici.

Per l’elenco dettagliato e la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione primaria si rimanda all’art. 2 delle NTA del Piano dei Servizi.

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo II.1.

Piani attuativi e progetti planivolumetrici convenzionati

Il Piano di Governo del Territorio può essere attuato a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 1150/42, ovvero, ricorrendone anche l'opportunità, a mezzo dei seguenti ulteriori piani attuativi:

- Piani di Lottizzazione (PL) (legge 1150/42) d'iniziativa privata o redatti d'ufficio per iniziativa comunale;
- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) (legge 167/62), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) (legge 865/71), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani di Recupero (PR) (legge 457/78) di iniziativa comunale, ovvero anche di iniziativa privata;
- altri Piani o Programmi previsti da leggi nazionali o regionali, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII) (titolo VI, legge regionale 12/05)

Laddove la fattispecie sia riconosciuta dalle presenti Norme Tecniche per l'ambito urbanistico interessato, il Piano Attuativo può essere sostituito da un Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) autorizzabile tramite Permesso di Costruire.

La formazione dei Piani Attuativi è obbligatoria nei comparti e per i perimetri minimi indicati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche, con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione, e facoltativa altrove.

Le modalità di adozione e approvazione dei Piani Attuativi sono quelle prescritte dalla vigente legge urbanistica regionale (art. 14 LR 12/05).

Ferma restando la facoltà di adottare, salvo diversa e specifica disposizione delle relative norme di ambito, parametri ed indici inferiori a quelli massimi prescritti dal PGT, i Piani Attuativi non potranno prevedere il superamento dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici regolanti il peso insediativo, nonché dell'altezza e del rapporto di copertura massimi prescritti dalle presenti norme per i vari ambiti urbanistici, mentre potranno, motivatamente, adattare alla specifica realtà dei luoghi i residui parametri e indici edilizi ed urbanistici regolanti la conformazione delle costruzioni, pure prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano alle condizioni e con la procedura di cui al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/05.

La competenza ad adottare ed approvare i Piani Attuativi è del Consiglio Comunale.

Salvo diversa disposizione di legge la competenza ad adottare ed approvare i Progetti Planivolumetrici Convenzionati può essere demandata alla Giunta, qualora il Consiglio Comunale abbia approvato a tale proposito idonei criteri di indirizzo.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinata all'esito favorevole dell'esame dell'impatto paesistico nel contesto ambientale prescritto dall'art. 25 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In fase di esecuzione e, salvo specifica variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo o del Progetto Planivolumetrico convenzionale originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi o dei Progetti Planivolumetrici convenzionati modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Di tali "modeste variazioni" dovrà comunque prendere ufficialmente atto, con apposita deliberazione, la Giunta Comunale, una volta acquisito il parere di regolarità urbanistica che verrà allo scopo fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo II.2.

Elaborati costituenti i piani attuativi ed i progetti planivolumetrici convenzionati

I Piani Attuativi dovranno essere costituiti dagli elaborati previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. In particolare, si prescrive che essi siano documentati attraverso un'esauriente descrizione grafica e fotografica dello stato attuale dei luoghi, estesa sino alla precisazione dell'assetto geometrico dei terreni e dei fabbricati, dei materiali da costruzione impiegati e delle essenze vegetali esistenti, nonché delle destinazioni d'uso in atto sui terreni e negli edifici.

Gli elaborati di progetto dovranno precisare, in misura altrettanto esauriente, il futuro assetto planivolumetrico dei luoghi, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, alle modalità di intervento sugli edifici esistenti, alle destinazioni d'uso, ai materiali costruttivi da impiegarsi ed alle essenze vegetali da mettersi a dimora.

Particolare attenzione andrà portata alle prescrizioni da dettarsi a tutela dei valori ambientali, architettonici e monumentali, eventualmente presenti, nonché alla individuazione e sistemazione delle aree a destinazione pubblica.

Gli elaborati grafici, debitamente quotati, sia per quanto concerne l'assetto planimetrico che per quanto concerne l'assetto altimetrico, dovranno, di norma, risultare in rapporto non inferiore a 1:500, con approfondimenti in rapporto non inferiore al duecentesimo per le planimetrie dei vari piani e per le facciate degli edifici eventualmente esistenti e dei quali sia previsto il recupero.

Ogni Piano Attuativo dovrà essere, inoltre, completato con i seguenti elaborati:

- a) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative di quelle dettate dal PGT);
- b) la verifica del soddisfacimento dei fabbisogni di standard ingenerati dal Piano;
- c) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- e) il piano finanziario di cui all'art. 30 della legge 1150/42.

Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, dovrà altresì essere completato con uno schema della Convenzione destinata a regolare i futuri rapporti tra il privato attuatore, i relativi eventuali danti causa ed il Comune.

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano Regolatore o di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "e";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;
- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, a cura dei privati attuatori, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
- d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
- e) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano. Oltre

tale termine decadrà, per la Ditta Lottizzante e i relativi aventi causa, il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate e finanziate;

- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- g) ogni altra disposizione che verrà ritenuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo;

Alla Convenzione dovrà inoltre essere allegato l'intero progetto di Piano Attuativo.

La quota parte di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi da porsi a carico delle proprietà interessate sarà commisurata all'entità in volume o in superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dall'intervento. Tale quota parte potrà essere globalmente indirizzata alla realizzazione anche di una sola di tali opere.

È facoltà della Amministrazione Comunale approvare schemi-tipo di Convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero di iniziativa privata. Tali schemi-tipo dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative ai vari Piani Attuativi che verranno proposti dalle proprietà interessate.

Lo schema di Convenzione destinata a regolare l'attuazione di ogni singolo Piano Attuativo dovrà essere approvato, con le procedure prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, contestualmente alla approvazione del relativo Piano Attuativo.

La documentazione tecnica relativa ai Progetti Planivolumetrici Convenzionati potrà essere ridotta sino a comprendere almeno:

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto almeno in scala 1:100;
- atto unilaterale relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative.

Articolo II.3.

Standard urbanistici nei piani attuativi e nei progetti planivolumetrici convenzionati

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse. Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolare l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

A tale fine non si terrà conto del peso insediativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro-risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume di edifici preesistenti e senza modifica di

destinazione d'uso. Nessun conguaglio potrà comunque essere concesso in relazione agli standard corrispondenti alle destinazioni d'uso già in essere.

Tali aree, salvo più specifiche indicazioni delle tavole di prescrizioni urbanistiche, verranno prevalentemente destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport. Una quota di tali aree, salvo contrastanti ragioni di interesse funzionale o ambientale, verrà destinata a parcheggio pubblico.

Al fine del dimensionamento degli standard dovuti, salvo maggiori dotazioni richieste per legge nonché quanto diversamente stabilito nelle schede relative agli Ambiti di Trasformazione in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso previste, non potranno adottarsi valori inferiori ai seguenti parametri.

- a) Funzioni residenziali e accessorie alla residenza, ivi compresi gli esercizi di vicinato:
 - 50% della SL per aree a verde o altri servizi;
 - 50% della SL per aree a parcheggio.
- b) Funzioni terziarie e medie superfici di vendita commerciali:
 - 50% della SL per aree a verde o altri servizi;
 - 50% della SL per aree a parcheggio.
- c) Funzioni commerciali di grande distribuzione:
 - 100% della SL per aree a verde o altri servizi;
 - 100% della SL per aree a parcheggio.
- d) Funzioni industriali e artigianali:
 - 5% della superficie territoriale per aree a verde o altri servizi;
 - 5% della superficie territoriale per aree a parcheggio.

Qualora in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito, in modo organico, il rispetto degli standard minimi di cui al comma precedente, i singoli Piani Attuativi potranno prevedere la cessione di superfici a standard esterne al loro perimetro ovvero anche standard inferiori.

In quest'ultimo caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non recepite nell'ambito del Piano Attuativo e il contestuale versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale.

Tale monetizzazione non potrà, di norma, comunque operarsi per la totalità delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria e, in particolare, per quelle destinate a parcheggi. È in particolare vietata, la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio nel caso degli insediamenti commerciali caratterizzati da medie e (qualora consentite) grandi strutture di vendita.

La monetizzazione totale, anche delle aree standard destinate a parcheggi, potrà essere consentita esclusivamente nei Nuclei di Antica Formazione.

Salvo diversa disposizione di legge, i Piani Attuativi non potranno significativamente modificare la localizzazione e l'estensione delle aree destinate ad attrezzature secondarie eventualmente già precisate dal Piano di Governo del Territorio all'interno degli ambiti cui sono relative.

Articolo II.4.

Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti

In tutte le aree del Tessuto Urbano Consolidato, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti e non esauriti alla data di adozione del presente Piano continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo per tutto il periodo di validità di detto Piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del Piano Attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PGT o del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti Piani.

Nei casi di piani attuativi scaduti ma non ancora completamente realizzati, anche qualora tutte le opere di urbanizzazione siano state eseguite, il richiedente del titolo abilitativo per l'edificazione degli eventuali lotti residui sarà tenuto al rispetto della normativa tecnica del piano attuativo stesso ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti ai sensi della più recente D.C.C. in merito alle tipologie di intervento ed agli ambiti urbani analoghi del territorio comunale.

Articolo II.5.

Condizioni per la formazione dei titoli abilitativi e per l'inizio dell'attività edilizia

Salvo che per i casi nei quali la legge consenta anche la Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, gli interventi edilizi sono assentiti dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure di legge, attraverso il rilascio di Permessi di Costruire.

Il rilascio di tali Permessi di Costruire è, in ogni caso, subordinato all'esistenza di una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o, in ultima istanza, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione di quanto oggetto del provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 12 DPR 380/01).

La qualità e la quantità di tali opere di urbanizzazione sarà decisa dalla Amministrazione Comunale in relazione alle condizioni di infrastrutturazione del territorio comunale ed alla maggiore o minore vicinanza all'abitato.

In particolare, nei soli ambiti agricoli, la edificabilità è subordinata alla esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea di almeno le seguenti opere adeguate alla necessità: viabilità, una fonte di approvvigionamento idrico, il collegamento elettrico ed un impianto per lo smaltimento delle acque nere.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è sempre subordinato alla verifica di conformità alle norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento Locale d'Igiene, del Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi nonché, in generale, di tutte le altre Norme Legislative e Regolamenti concernenti l'attività edilizia.

L'inizio dell'attività edilizia, denunciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/2001 è, viceversa, subordinato alla presentazione, contestualmente alla Denuncia, di una relazione tecnica asseverata, a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità delle opere previste alle medesime norme sopraindicate.

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di Piano Attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, i titolari del Permesso di Costruire, con le procedure previste per legge, possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. L'appalto di tali opere dovrà avvenire con le procedure previste dalla legge.

Non sarà dovuto il contributo sul costo della costruzione nel caso di interventi edilizi residenziali accompagnati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti a termini di legge e regolanti i futuri prezzi di vendita e canoni d'affitto degli alloggi oggetto del Permesso di Costruire (art. 17. DPR 380/01), qualora gli interventi rientrino tra quelli ritenuti convenzionabili sulla base dei criteri che il Consiglio Comunale avrà adottato con una propria specifica deliberazione.

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/2004, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad esempio la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le presenti N.T.A. o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, il rilascio dei Permessi di Costruire o, comunque, anche l'inizio dei lavori denunciato da dichiarazioni asseverate, è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela ambientale, gli interventi edilizi significativi vanno comunque soggetti a esame di impatto paesistico attraverso la compilazione della apposita tabella prevista dal PTPR. Salvo motivata giustificazione, la sensibilità paesistica del sito dovrà coincidere con quella indicata dall'apposita tavola di PGT.

Sarà compito della Giunta Comunale definire con apposita deliberazione quale tipologia di interventi sottoporre obbligatoriamente a esame di impatto paesistico.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale richiedere tutte le modifiche dei progetti presentati che risultassero necessarie ed opportune per tutelare i valori ambientali dell'ambito interessato e per meglio coordinare le nuove costruzioni o le riforme proposte con le preesistenze edilizie, anche circostanti. La richiesta di eventuali modifiche dovrà tuttavia essere chiaramente motivata e

contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Articolo II.6.

Disposizioni particolari per i pannelli fotovoltaici e solari termici

In conformità con il regime introdotto dalla legge 34/2022 e s.m.i, la posa dei pannelli fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici rientra nell'edilizia libera laddove non operino vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, parte II e parte III, in quest'ultimo caso limitatamente alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c).

Con riferimento alla fattispecie di cui alla lett. c), la realizzazione degli impianti in oggetto è comunque libera laddove i pannelli siano integrati nelle coperture, non risultino visibili dagli spazi pubblici e dai punti panoramici, e non interessino coperture i cui manti siano realizzati nei materiali della tradizione locale.

Per le aree industriali e commerciali la realizzazione di impianti è consentita secondo le vigenti disposizioni di legge.

Per quanto riguarda la disciplina valevole nella zona ~~buffer~~ (comprendente l'ambito soggetto a vincolo paesaggistico e l'ambito oggetto di protocollo d'intesa con il Ministero per i beni culturali e ambientali), trovano applicazione i criteri di cui all'articolo IV.1.

Ai fini della tutela del contesto della città murata di Sabbioneta a livello paesaggistico e percettivo, la realizzazione di campi fotovoltaici in zone libere e di impianti agro-voltaici è in tutti i casi proibita all'interno dell'area buffer.

Articolo II.7.

Disposizioni particolari per i manufatti accessori

Il Regolamento Edilizio individua i manufatti leggeri e senza caratteri di permanenza (opere in muratura, sistemi di collegamento non facilmente amovibili, presenza di sottoservizi, ecc.) quali pergolati in metallo e gazebi per teli ombreggianti installabili con riferimento alla totalità del territorio comunale e non computati ai fini delle verifiche dei parametri urbanistico-edilizi.

In tutti gli altri casi i manufatti accessori dovranno rispettare le distanze previste dal PGT (laddove presenti), dalle disposizioni sovraordinate (10 metri tra pareti finestrate e di edifici antistanti) e le specifiche del Regolamento Edilizio, nonché essere realizzati previo assenso dei confinanti qualora si collochino a distanze inferiori ai minimi prescritti dal Codice Civile.

TITOLO TERZO – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo III.1.

Destinazioni d'uso – Classificazione

Le destinazioni d'uso principali e complementari cui fare riferimento ai fini delle attività insediabili e degli interventi realizzabili nelle diverse zone individuate dal Piano delle Regole sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali come segue.

A - Usi agricoli

Tale categoria comprende tutti gli usi indicati dal Titolo III della legge regionale 11 marzo 2005, n°12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quelli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da altre disposizioni vigenti.

B - Usi residenziali

Residenza, anche in forma collettiva.

C - Usi compatibili con la residenza

- negozi di vicinato;
- artigianato di servizio alle persone (attività quali acconciatori, estetisti, massaggiatori e attività del benessere, ecc.);
- artigianato di servizio al settore dell'alimentazione (attività quali gelaterie, rosticcerie, gastronomie, ecc.);
- artigianato di servizio al settore non alimentare (attività quali fabbri, falegnami, fotografi, orafi, vetrai, sarti, manutentori e installatori di impianti, autoriparatori, ecc.) – secondo le specifiche riportate nella normativa di zona;
- esercizi pubblici (compreso le rivendite di giornali e i tabaccai);
- studi per l'esercizio delle professioni liberali e ad esse assimilabili;
- attività ricettive;
- locali di pubblico spettacolo.

D - Usi artigianali e industriali (produzione di beni)

- fabbriche, officine e laboratori che ospitano attività industriali, artigianali e che comunque producono beni, anche in forma di semilavorati;
- uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo;
- depositi, attività espositive e di vendita relativa ai beni prodotti.

E - Usi compatibili con quello artigianale e industriale (produzione di beni)

- residenza di servizio (un solo alloggio per il proprietario o il custode);
- magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo;
- servizi aziendali ed interaziendali (ad esempio, le mense);
- medie strutture di vendita destinate alla commercializzazione di merci ingombranti;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività di trasformazione e trattamento dei frutti della terra, compreso le sementi, funzionalmente indipendenti dalla loro coltivazione;
- esercizi pubblici e locali di pubblico spettacolo.

F - Usi terziari

- sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati;
- servizi per le attività produttive, le persone e la cultura;
- banche, assicurazioni e altri servizi destinati ad utenze miste;
- attrezzature congressuali.

G - Usi commerciali (piccola, media distribuzione)

- negozi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq);
- medie strutture di vendita (superficie di vendita inferiore a 1500 mq);
- artigianato di servizio;
- esercizi pubblici;
- residenza di servizio (un solo alloggio per il proprietario o il custode);
- attività commerciali all'ingrosso;

H - Usi commerciali (grande distribuzione)

- negozi di vicinato;
- medie strutture;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali, parchi commerciali di fatto, parchi tematici, outlet e altre forme distributive che, in forma singola o aggregata, abbiano una superficie di vendita eccedente i 1500 mq;
- artigianato di servizio;
- esercizi pubblici;
- residenza di servizio;
- attività commerciali all'ingrosso.

I - Usi di interesse pubblico o generale

- servizi culturali;
- servizi sociali;
- servizi assistenziali;
- servizi sanitari;
- servizi amministrativi;
- servizi per l'istruzione e la formazione;
- servizi pubblici;
- servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);
- servizi religiosi
- edilizia residenziale sociale.

L - Servizi tecnologici

- impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione, dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia;
- impianti di comunicazione e per la telefonia cellulare;
- impianti e aree per la manutenzione della viabilità;
- impianti militari.

M – Impianti di distribuzione del carburante

- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.

N – Logistica

- Attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq.

Le destinazioni d'uso degli immobili esistenti sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. È fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

Nei successivi articoli, sono specificate le destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le diverse zone urbanistiche, facendo riferimento alle classificazioni di cui sopra. Tali destinazioni costituiscono prescrizione vincolante ai fini dell'insediamento di nuove attività e degli interventi di recupero, ampliamento, sostituzione e nuova costruzione.

Per quanto riguarda gli edifici che, alla data di adozione del PGT, presentino destinazioni d'uso differenti da quelle ammesse e/o compatibili ai sensi delle presenti norme tecniche, potranno essere autorizzati ed eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di volume.

Articolo III.2.

Azzonamento del territorio comunale

Il Piano delle Regole (tavv. PdR 3) individua il tessuto urbano consolidato (TUC) e le aree agricole.

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso secondo le seguenti classificazioni:

ZONE A – tessuto di valore storico-testimoniale

- A1 – città murata – nucleo antico principale di Sabbioneta;
- A2 – nuclei di antica formazione delle frazioni;
- A3 – singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico;
- AE – fabbricati rurali di valore storico.

ZONE B – tessuto residenziale recente

- B1 – ambiti residenziali esistenti o di completamento di recente impianto interclusi o a ridosso dei NAF;
- B2 – ambiti residenziali o di completamento esistenti di recente impianto esterni ai NAF;
- BE – ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC;
- BU – ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco.

ZONE D – insediamenti industriali e commerciali

- D1 – ambiti industriali esistenti o di completamento;
- D2 – ambiti commerciali esistenti o di completamento;
- DE – ambiti industriali esistenti esterni al TUC.

Zone R – Ambiti di riconversione e rigenerazione

ZONE S – servizi pubblici o di pubblica utilità

ZONE V – verde privato

Gli altri ambiti del territorio comunale sono suddivisi nelle seguenti zone urbanistiche:

Ambiti di trasformazione e rigenerazione, disciplinati attraverso le apposite schede del Documento di Piano (DdP 20).

ZONE E – zone agricole

- E1 – zone agricole ordinarie
- E2 – zone agricole speciali
- E3 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Acque e strade

Per ciascuna zona il PGT prescrive destinazioni, modalità di intervento, indici e parametri urbanistico-edilizi, come illustrato nei paragrafi seguenti.

In parallelo all'azzonamento, il PGT opera una classificazione degli edifici di matrice storica, definendo di conseguenza le modalità ed i requisiti degli interventi da ritenersi ammissibili in base al valore intrinseco ed ambientale dei fabbricati.

Articolo III.3.

Zone A – tessuto di valore storico-testimoniale – norme generali

Il tessuto di valore storico-testimoniale si suddivide in quattro sotto-zone, per le quali, a prescindere dalla specifica disciplina di zona, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale.

1. Nelle zone A gli interventi sugli edifici e sulle loro pertinenze devono essere rigorosamente finalizzati al recupero, al mantenimento e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche, storico-documentali e ambientali esistenti.
2. Per le loro caratteristiche, le zone A sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi del Titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 e delle successive modifiche e integrazioni.
3. Nelle zone A i limiti inderogabili di densità edilizia, altezza degli edifici e distanza fra i medesimi sono quelli definiti dal comma 1, punto 1, rispettivamente dell'art. 7, 8 e dell'art.9, del D.M. n. 1444/1968.

4. I successivi articoli definiscono gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi valevoli per ogni sotto-zona. Per quanto riguarda le modalità di intervento, il riferimento è costituito dalle classificazioni desumibili dalle tavv. PdR7 e PdR8, ed illustrate nell'elaborato PdR6 nell'articolo III.5.1.1. delle presenti NTA.
5. Per gli edifici e i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, le indicazioni e le prescrizioni degli organi competenti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali sono prevalenti sulle indicazioni eventualmente difformi del Piano delle Regole e del manuale urbanistico-edilizio.

Articolo III.4.

Zone A – ambito A1 – città murata – nucleo antico principale di Sabbioneta

In considerazione dell'eccezionale valore testimoniale dell'impianto urbano e del valore storico-artistico del patrimonio edilizio appartenente alla città murata di Sabbioneta, gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti ivi ricompresi sono regolamentati da una disciplina specifica, dettagliatamente illustrata negli elaborati PdR 6 e PdR 7 del Piano delle Regole.

Si precisa inoltre che in nessun caso è consentito un aumento del volume effettivo rispetto a quello esistente.

In merito alle destinazioni d'uso trovano applicazione le seguenti disposizioni.

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza (ad esclusione dell'artigianato non alimentare per attività quali autofficine, carrozzerie e simili), terziari, di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.5.

Zone A – ambiti A2, A3, AE – nuclei storici minori (centri delle frazioni, edifici isolati e manufatti rurali di valore storico)

Per quanto riguarda i nuclei storici minori, trova applicazione la normativa di dettaglio specificata nei seguenti sotto-articoli, sia con riferimento ai criteri generali valevoli per tutti gli ambiti, sia relativamente alla specifica disciplina di zona (A2, A3, A4).

Articolo III.5.1.

Classificazione e modalità di intervento

Il PGT classifica e disciplina le modalità di intervento generali per i nuclei storici minori sulla base dei criteri enunciati negli artt. III.5.1.1., III.5.1.2., III.5.1.3. e III.5.1.1.

Articolo III.5.1.1.

Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico dei nuclei storici minori

Il PGT riconosce, tutela e valorizza gli edifici di matrice storica, sia nei casi in cui questi siano contestualizzati nei nuclei di antica formazione, sia qualora si tratti di manufatti isolati o variamente raggruppati in contesti extraurbani.

Nell'ambito del quadro conoscitivo del DdP è stata prodotta un'indagine finalizzata ad individuare gli edifici storici. Tali fabbricati sono stati identificati sulla base della levata catastale del 1880 o di indagini sul campo finalizzate ad individuare gli edifici di evidente valore testimoniale.

Come rappresentato nelle tavv. PdR8. i fabbricati storici ricadenti all'interno del TUC o isolati nel territorio agricolo sono suddivisi in cinque categorie, in base al loro valore intrinseco ed ambientale:

1. **edifici di valore monumentale:** fabbricati di impianto storico, emblematici sotto l'aspetto tipomorfologico, dotati di elementi di particolare valore artistico, monumentale o decorativo (cornici, fregi, archi, colonne, volte, sculture, dipinti, ecc.);
2. **edifici di valore elevato:** fabbricati di impianto storico, emblematici sotto l'aspetto tipomorfologico, non dotati di elementi di particolare valore artistico, monumentale o decorativo;
3. **edifici di valore medio:** fabbricati di impianto storico, caratteristici sotto l'aspetto tipomorfologico, non dotati di elementi di particolare valore artistico, monumentale o decorativo;
4. **edifici di valore negativo:** fabbricati di impianto storico, assoggettati tuttavia a radicali alterazioni tali da snaturare o cancellare del tutto i caratteri tipomorfologici originali;
5. **edifici intrusivi:** fabbricati realizzati successivamente alla levata 1880, generalmente adibiti ad usi accessori, interclusi in compendi edilizi di matrice storica ma incoerenti con il contesto, classificabili come superfetazioni urbanistiche.

Per le prime tre categorie è inoltre individuata la presenza di elementi alteranti (balconi, aperture incoerenti, intonaci graffiati o silicati, rivestimenti, avvolgibili, ecc.), tali cioè di contrastare con le caratteristiche tipomorfologiche dell'edilizia storica e da dover essere rimossi e ridefiniti in occasione degli interventi di recupero o ristrutturazione dei fabbricati stessi.

Articolo III.5.1.2.

Modalità di intervento in funzione delle categorie di valore degli edifici dei nuclei storici minori

Gli edifici dei nuclei storici minori risultano assoggettati alle seguenti modalità di intervento:

1. **edifici di valore monumentale:** manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo e restauro;

2. **edifici di valore elevato:** manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi decorativi esistenti e delle invarianti tipomorfologiche;
3. **edifici di valore medio:** manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle invarianti tipomorfologiche evidenziate, ivi compresa la demolizione e fedele ricostruzione (intesa come rispetto della sagoma, delle invarianti strutturali e dei criteri enunciati all'art. III.5.1.3 del PdR);
4. **edifici di valore negativo:** manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione secondo quando previsto nell'art. III.5.1.3;
5. **edifici intrusivi:** manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione secondo quando previsto nell'art. III.5.1.3, nonché la demolizione senza ricostruzione.

Il recupero dei sottotetti ad uso abitativo risulta consentito in tutti gli edifici delle zone A2, A3, AE secondo le vigenti disposizioni regionali in materia. La modifica della sagoma della copertura è vietata negli edifici di valore monumentale e negli edifici di valore elevato, mentre risulta consentita, nel rispetto delle norme di zona, negli altri casi.

Gli edifici intrusivi risultano sempre demolibili e ricostruibili (anche in forme differenti dagli originali ma nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura storica), con il vincolo di non aumentarne la volumetria (salvo la possibilità di incremento una tantum) e secondo le specifiche dei successivi articoli. In considerazione della loro incoerenza rispetto ai compendi ai quali risultano interclusi, gli edifici intrusivi sono demolibili anche senza successiva ricostruzione.

Le classificazioni di cui al precedente art. III.5.1.1 e le modalità di intervento di cui al presente articolo si devono intendere in termini prescrittivi, fatta salva la possibilità, da parte del proponente, di dimostrare, tramite idonea documentazione attestante lo stato di fatto e la storia del fabbricato, che l'edificio oggetto di intervento presenta caratteristiche difformi rispetto a quanto risultante dalle tavole del Piano delle Regole. In tal caso l'edificio in oggetto potrà essere riclassificato in altra categoria e le modalità di intervento potranno essere ridefinite di conseguenza.

Edifici pericolanti

In tutti i casi è consentita la demolizione degli edifici di matrice storica pericolanti e tali da costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; qualora si tratti di edifici di valore ambientale monumentale ed elevato, è prescritta la presentazione di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato in merito alla staticità del fabbricato, nonché relativa valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio. Qualora gli edifici siano classificati tra le categorie per le quali non è prevista la demolizione, tali interventi sono realizzabili solo nel caso in cui la perizia dimostri l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente per l'irreversibile livello di compromissione delle componenti strutturali. L'eventuale ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire secondo modalità differenziate in rapporto al valore del fabbricato: per gli edifici di valore monumentale ed elevato si dovrà operare una fedele ricostruzione; per gli edifici di valore medio si dovranno riproporre le sagome ed il sistema di aperture esistenti; per gli edifici di valore negativo si dovrà

effettuare una ricostruzione ex novo nel rispetto delle volumetrie esistenti e secondo i criteri generali di cui alla presente disciplina. In tutti i casi andranno inoltre eliminati gli elementi deturpanti esistenti prima della demolizione. Qualora l'edificio demolito non venga ricostruito contestualmente alla demolizione, il lotto conserverà la propria capacità edificatoria a condizione che il proprietario documenti la consistenza dell'immobile precedente alla demolizione tramite un rilievo attestato da una perizia giurata. Nel caso in cui alla demolizione non faccia seguito un intervento di ricostruzione, il lotto dovrà essere allestito a verde o come spazio aperto, avendo cura di non recare pregiudizio al decoro urbano degli spazi circostanti. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, a prescindere dalla qualità dell'edificio, dovranno inoltre sempre essere salvaguardati gli elementi di valore artistico, simbolico o testimoniale (decorazioni, santelle, targhe, iscrizioni, lapidi, ecc.), assicurandone la conservazione o la riproposizione.

Articolo III.5.1.3.

Prescrizioni relative al trattamento degli edifici dei nuclei storici minori

Le seguenti prescrizioni comuni si applicano a complemento e ulteriore precisazione riguardo alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio dei fabbricati ricadenti nelle zone A2, A3, AE.

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti

Gli interventi di conservazione da attuarsi nei nuclei storici minori (A2, A3, AE) dovranno garantire la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. In particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento esterno di tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti:

- per l'intervento sui **paramenti murari a vista** si dovrà assicurare il rispetto delle tessiture e dei materiali originari; eventuali riprese, integrazioni e sostituzioni strutturali saranno realizzate con materiali e tessiture dello stesso tipo di quelli originari;
- i **paramenti murari ad intonaco** dovranno essere ripresi o realizzati con malte tradizionali e tinteggiature esterne a tempera di calce e colori propri della tradizione costruttiva locale; si eviteranno i rivestimenti murali al quarzo plastico e le finiture graffiate;
- dovranno essere conservati o ripristinati tutti gli **elementi di pregio delle facciate**, siano essi in laterizio, pietra, intonaco o legno, quali: fasce marcapiano, partiture verticali, lesene, risalti di intonaco, cornici e contorni finestre, bugnati, anteridi, cornicioni di gronda, coronamenti e fastigi, mensole, inserti, fregi, oltre ai motivi decorativi realizzati con decorazioni pittoriche su intonaco;
- in caso di intervento di manutenzione di una facciata su strada che presenti **elementi incoerenti o deturpanti**, anche qualora non individuati dalla apposita simbologia nelle tavole PdR8 (quali la presenza di rivestimenti e zoccolature in materiali incoerenti, gli intonaci vietati ai punti precedenti, i sistemi di oscuramento con tapparelle avvolgibili, i parapetti o le inferriate con motivi incompatibili con l'architettura storica), questi dovranno essere rimossi e sostituiti con altri materiali conformi alle presenti norme;
- risultano ammesse le **zoccolature** alla base delle facciate, realizzate con risalti di intonaco, o lastre di pietra di grande dimensione, tipo beola o altra di uso tradizionale;
- le quote di imposta e di colmo e i profili di gronda delle **coperture** dovranno, di norma, restare invariati, salvo nei casi di recupero dei sottotetti con possibilità di modificare la sagoma della copertura laddove consentito; i manti di copertura dovranno essere eseguiti secondo le dimensioni e forme tradizionali; eventuali rifacimenti di abbaini esistenti saranno effettuate

rifacendosi ai modelli originari; nei casi di utilizzo abitativo dei sottotetti, le aperture dovranno essere a piano di falda e dovranno essere realizzate in modo da non risultare preponderanti rispetto alla superficie opaca della copertura;

- risulta vietata la posa di **camini e comignoli** prefabbricati in cemento o altro materiale contemporaneo: dovranno essere realizzati o sostituiti con elementi prefabbricati o realizzati in opera in laterizio o intonacati e tinteggiati, con foggia e dimensione analoga a quelli della tradizione locale;
- le **grondaie ed i pluviali** da sostituire dovranno essere realizzati in lamiera o in rame con profili di forma tradizionale;
- gli **sporti di gronda** dovranno essere realizzati in muratura con frontalino in cotto (salvo diversa tipologia tradizionale presente in sito), e non potranno eccedere i 50 cm dal piano verticale della muratura;
- le **aperture** originarie andranno conservate o ripristinate, unitamente ad eventuali elementi architettonici quali incorniciature, architravi, cornicioni, cornici marcadavanzale, ecc.;
- gli **infissi esterni** esistenti coerenti saranno recuperati o sostituiti con infissi di modello tradizionale dotati di persiane o scuri esterni verniciati. Saranno comunque escluse chiusure avvolgibili e infissi in legno chiaro non verniciato o realizzati in alluminio anodizzato, PVC e altri derivati moderni, e doppi serramenti posati sul filo esterno della facciata. Qualora questi elementi vietati dovessero essere già presenti, andranno rimossi;
- le **inferriate** dovranno essere recuperate o sostituite con chiusure di materiali e forme simili;
- gli **elementi di valore testimoniale e simbolico**, quali iscrizioni, lapidi, stemmi, santelle, edicole, decorazioni pittoriche, ecc., (ivi compresi gli elementi censiti con apposita simbologia sulla tavola PdR8 e gli eventuali elementi ulteriori che dovessero essere individuati sull'edificio) non dovranno essere alterati o rimossi, ma esclusivamente restaurati e valorizzati;
- su fronte strada sono consentite tettoie e pensiline copri-porta, a condizione che queste presentino un aggetto al massimo pari ad 1 metro;
- la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura risulta consentita **solo senza prescrizioni** nel caso in cui tali impianti non siano posati sulle falde del tetto affacciate su fronte strada, **e, in caso invece di affaccio su fronte strada, garantendo l'impiego di soluzioni compatibili con l'edilizia tradizionale del contesto.**

Interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione da attuarsi nei nuclei storici tenderanno ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. In particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano, in aggiunta alle precedenti, per il trattamento delle strutture e superfici esterne:

- nei casi di ristrutturazione, dovrà essere assicurato il rispetto dei **fronti strada** esistenti;
- la ricostruzione su fronte strada degli edifici di valore negativo o intrusivi, e l'edificazione degli ampliamenti consentiti, dovrà rispettare la **giacitura prevalente** degli edifici storici limitrofi: in particolare, si dovrà completare la cortina edilizia se esistente, con i relativi allineamenti, oppure rispettare il ritmo di attestamento su strada degli edifici storici del contesto; tale principio potrà ammettere una deroga parziale nei casi di completa oblitterazione delle preesistenze oggetto di ricostruzione, solo qualora si dimostri che una diversa modulazione del fronte sia indispensabile per promuovere il riuso di fabbricati o sedimi caratterizzati da un diffuso abbandono e degrado, ed in ogni caso previo parere vincolante della Commissione Paesaggio in merito alla sussistenza delle condizioni di cui sopra, nonché relativamente alle modalità di realizzazione del fronte stesso, che dovrà comunque tendere quanto più possibile alla riconfigurazione della cortina;

- gli interventi di recupero o di nuova realizzazione delle **superfici esterne** dovranno essere effettuati rispettando il principio della prevalenza dei pieni sui vuoti, con finiture ad intonaco, mattoni o pietra locale, secondo i modelli, le tessiture e la gamma di colori propri dell'ambiente storico circostante; è fatto divieto inoltre di realizzare balconi o corpi aggettanti;
- gli interventi di manutenzione o riforma delle facciate su fronte strada non potranno mai interessare solo una porzione dell'edificio, ma dovranno riguardare l'intero fabbricato;
- le eventuali coperture piane esistenti dovranno essere sostituite con **tetti a falda inclinata** non superiore al 35% aventi sagoma e aggetti di gronda tradizionali e manto di copertura in coppi;
- sarà consentita la modifica o realizzazione di **aperture** secondo forme e proporzioni desumibili dai modelli tradizionali esistenti anche su fronte strada (in questo caso ad eccezione degli edifici monumentali o di alto valore ambientale), fatti sempre salvi gli androni carrabili storici, individuati nella tavola PdR8, che non potranno essere spostati o tamponati;
- è ammessa la chiusura di **portici e loggiati** solo nel caso in cui questi elementi non possiedano rilevanti caratteri artistici (colonne, capitelli, fregi, ecc.) e comunque con soluzioni tali da garantire la leggibilità della struttura originaria, in particolare ricorrendo a tamponamenti trasparenti o comunque tali da non alterare la percepibilità del sistema portante.
- l'apertura di **nuovi accessi ad autorimesse** realizzate nei corpi di fabbrica principali, su fronte strada, è ammessa solo in casi di dimostrata impossibilità a garantire un accesso dall'interno e a condizione che l'apertura del passo carraio non rechi pregiudizio alla sicurezza stradale;
- risulta ammessa la realizzazione di **nuove aperture** a servizio all'insediamento di attività commerciali, a condizione che queste siano realizzate conformemente al contesto storico in cui si collocano;
- **elementi incoerenti o deturpanti**, derivanti da interventi di ristrutturazione recente (quali aperture con prevalente andamento orizzontale, o quadrate e tonde, gronde in c.a. eccessivamente sporgenti, logge o porticati aperti all'interno del corpo di fabbrica, balconi eccessivamente sporgenti o non coerenti con il restante edificio, ecc.), anche qualora non individuati da apposita simbologia nella tavola PdR8, dovranno essere rimossi o armonizzati al contesto storico conformemente alla presente disciplina;
- in caso di ristrutturazione, dovranno essere comunque salvaguardati gli eventuali **elementi strutturali significativi**, quali solai lignei di pregevole fattura, volte in muratura e archi;
- sarà consentita la realizzazione di **ascensori, elevatori** e altri presidi per il superamento delle barriere architettoniche, anche in deroga agli indici di zona e al di fuori delle sagome esistenti degli edifici, a condizione che questi vengano realizzati sul retro degli edifici o all'interno delle corti, con strutture leggere e reversibili, tali da non compromettere l'integrità degli spazi aperti.

Articolo III.5.1.4.

Prescrizioni generali relative trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici dei nuclei storici minori

Le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici presenti all'interno dei nuclei minori (A2, A3, AE) sia in situazioni di maggiore densità edilizia (lotti edificati interclusi da altri edifici) che nei casi di edifici rurali circondati da aree scoperte di pertinenza.

Corti, cortili, aie, ecc.

Si prescrive la conservazione e il ripristino degli spazi di scoperti di diretta pertinenza, tipologicamente e funzionalmente collegati agli edifici compresi nei nuclei storici. Tali spazi sono da considerarsi parte integrante di una o più unità edilizie, e non possono essere alterati, frazionati o trattati indipendentemente da esse. Essi comprendono corti, cortili e chiostrine per gli edifici presenti nelle zone più densamente edificate, nonché aie, spiazzi e altri spazi esterni originariamente utilizzati per la lavorazione dei prodotti agricoli nelle zone occupate da edifici rurali.

In seguito a interventi demolizione e ricostruzione degli edifici intrusivi, che potranno comportare anche una riconfigurazione volumetrica del complesso, si dovranno ricollocare i nuovi fabbricati il più possibile lungo i confini del lotto, in modo da salvaguardare o rafforzare il carattere unitario dello spazio aperto centrale.

Gli interventi saranno mirati al recupero del rapporto originario fra impianti edilizi e spazi scoperti di diretta pertinenza e tenderanno ad assicurare:

- nel caso degli spazi aperti quali corti e cortili, la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio ove esistenti, nonché il restauro degli elementi architettonici eventualmente presenti; saranno inoltre eliminati i manufatti precari e le superfetazioni che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna; è infine prescritta la conservazione degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto, ovvero il loro ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali;
- nel caso di spazi direttamente collegati ad edifici rurali, la salvaguardia e recupero delle originarie sistemazioni a terra e l'eliminazione di eventuali elementi aggiunti, quali suddivisioni in muratura, recinzioni in rete metallica, battuti in cemento, pavimentazioni incongrue, strutture precarie e altre superfetazioni deturpanti; ove presenti, si dovranno mantenere le pavimentazioni e i mattonati originari.

Giardini e aree verdi di pregio estetico-ambientale non classificati come "verde privato"

Qualora in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio si ravvisi, a giudizio del proponente o degli Uffici Tecnici Comunali, la presenza, nell'ambito di intervento, di pertinenze esterne ai fabbricati considerabili come giardini o aree verdi di pregio paesaggistico-ambientale, valgono le specifiche di seguito elencate.

In particolare, si prescrive la non edificabilità di tali spazi, unitamente alla conservazione degli alberi di pregio, delle essenze vegetali e di ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, ove presenti, nonché il restauro degli elementi decorativi e architettonici isolati. Ove parzialmente o totalmente perduti, il trattamento di tali spazi si baserà sugli elementi superstiti o si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali indigene e storicamente accertate. Inoltre:

- si vieta la realizzazione di manufatti precari che rechino pregiudizio ai caratteri architettonici e ambientali dell'insieme; ove esistenti, se ne prescrive la demolizione senza ricostruzione (risulta comunque consentita la realizzazione dei manufatti leggeri di cui al primo capoverso dell'art. II.7);
- si prescrive la conservazione degli elementi di delimitazione tradizionale, quali muri in mattoni, portali, cancellate, cancelli ecc. e, qualora essi siano stati demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali;

- si ammette la realizzazione di serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale delle colture, ma solo per uso temporaneo e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 1,50.

Altri spazi e aree scoperte di pertinenza

Sono le aree scoperte comprese all'interno del sedime di edifici o complessi di tipo rurale storico. Comprendono strade d'accesso, aree prative, frutteti, orti e ogni altra sistemazione dei terreni legata alla produzione agricola. La sistemazione di tali spazi con le necessarie trasformazioni e aggiunte funzionali avrà l'obiettivo di mantenere il rapporto che esiste fra il complesso edilizio storico e il territorio agricolo circostante. In particolare, si prescrive il mantenimento delle strade d'accesso esistenti e, ove sia necessaria una loro rettifica o integrazione, la scelta di percorsi legati alla naturale conformazione del terreno da realizzarsi in terra battuta o breccia.

Eventuali trasformazioni degli spazi aperti legate a variazioni d'uso consentite per le unità edilizie in questione dovranno inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e utilizzando finiture, materiali e sistemazioni congruenti con quelli già in uso nel sito.

Recinzioni e pavimentazioni di nuova realizzazione

Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti sulla tutela delle recinzioni e pavimentazioni storiche, per le nuove realizzazioni all'interno degli ambiti A2, A3 e AE valgono le seguenti prescrizioni:

- La realizzazione di nuovi elementi di delimitazione sarà attuata con materiali tradizionali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi dell'ambiente storico circostante;
- salvo ove diversamente prescritto dal Codice della Strada, le **nuove recinzioni** dovranno essere eseguite in muratura cieca con aspetto analogo agli esempi antichi presenti sul territorio. La finitura delle recinzioni potrà essere in intonaco o in laterizio a vista.; in caso di manifesta impossibilità a realizzare tale manufatto, o se il contesto presenta recinzioni di tipo aperto, con cancellate metalliche, ci si dovrà conformare a questa tipologia, sempre avendo cura di adeguare le scelte al contesto storico in cui si opera;
- Le **recinzioni esistenti** su fronte strada realizzate con materiali incoerenti, in caso di intervento edilizio, dovranno essere ricondotte alle caratteristiche sopracitate, con sostituzione del manufatto o della finitura superficiale;
- la realizzazione di **nuove pavimentazioni** su superfici esterne non potrà eccedere la misura del rapporto di permeabilità indicata nell'ambito urbanistico di riferimento;
- le nuove pavimentazioni degli spazi scoperti e porticati dovranno essere realizzate in armonia con il contesto storico, con disegni, finiture e materiali compatibili con esso, privilegiando ripristini realizzati in conformità al disegno originario (se esistente) e con l'uso di laterizi o pietra (in forma di ciottoli, cubetti, lastre, ecc.) con caratteristiche simili a quelle esistenti;
- non sarà consentito l'uso di materiali incoerenti quali calcestruzzo, asfalto, autobloccanti e marmette, ad eccezione delle soluzioni appositamente ideate per i centri storici (ad esempio mattonelle o blocchi con finiture superficiali antiche, asfalti colorati in tonalità calde o con aggregati pregiati, ecc.);

Articolo III.5.2.

Zone A – ambiti A2 – disciplina urbanistica per i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni

1. Definizione e finalità

I Nuclei di Antica Formazione delle frazioni sono costituiti dagli edifici risultanti alla levata IGM del 1880 con caratteristiche di sviluppo, aggregazione e continuità tali da configurare un assieme percepibile come ambiente urbano, solitamente caratterizzato da strade a cortina ed una o più una polarità interne, tipicamente costituite da una piazza con un edificio religioso e/o altri fabbricati di interesse collettivo.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- volume totale = esistente, con possibilità di ampliamento una tantum +10% del volume in essere all'adozione del Piano delle Regole (fino ad un massimo di 200 mc)
- H = la massima tra le altezze esistenti nel mappale di pertinenza
- IC = 50% o esistente se superiore
- IPF –
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che determinino un aumento del carico urbanistico)

Ai fini del calcolo del bonus volumetrico (ampliamento una tantum), concorreranno tutti gli edifici costituenti SL interessati dall'intervento. La volumetria così ottenuta sarà vincolata ai fabbricati in oggetto tramite apposito atto di asservimento, da trascrivere a cura dell'interessato. Il volume aggiuntivo potrà essere impiegato per realizzare nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, nel rispetto dei vincoli operanti sull'ambito di intervento.

4. Prescrizioni particolari

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. III.5.1.2 in base alle categorie di valore degli edifici così come risultanti dalle tavole PdR8 del PdR.

Gli interventi saranno autorizzabili tramite titolo abilitativo diretto o piano di recupero.

Nel caso si intervenga sul fabbricato principale, sono possibili nuovi orizzontamenti, interventi di regolarizzazione e di riallineamento o di limitata espansione, ma non l'occupazione degli spazi centrali delle corti o dei cortili, laddove presenti.

Qualora si ricorra alla possibilità di ampliamento una tantum, in nessun caso potranno essere realizzate aggiunte a carico o in adiacenza di edifici di valore monumentale ed elevato.

In tutti i casi è prescritto il mantenimento del filo di fabbricazione esistente verso il fronte strada.

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebo, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) non risulta consentita.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti,

autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.5.3.

Zone A – ambiti A3 – disciplina urbanistica per gli edifici singoli o i gruppi di fabbricati di valore storico

1. Definizione e finalità

La zona in oggetto è costituita dagli edifici risultanti alla levata IGM 1880 tali da configurarsi come episodi isolati o piccole aggregazioni di singoli fabbricati, ma non un assieme percepibile come ambiente urbano.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, **usi commerciali di piccola e media distribuzione**, di interesse pubblico e generale (C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).**

3. Indici edilizi e urbanistici

- volume totale = esistente, con possibilità di ampliamento una tantum +15% del volume in essere all'adozione del Piano delle Regole (fino ad un massimo di 250 mc), ad eccezione degli edifici ricadenti nel perimetro del sito Unesco così come rappresentato sulla tavola PdR.2, per i quali è prescritto il mantenimento della volumetria esistente
- H = la massima tra quelle esistenti nel mappale di pertinenza
- IC = 50% o esistente se superiore
- IPF –
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che determinino un aumento del carico urbanistico)

Ai fini del calcolo del bonus volumetrico (ampliamento una tantum), concorreranno tutti gli edifici costituenti SL interessati dall'intervento. La volumetria così ottenuta sarà vincolata ai fabbricati in oggetto tramite apposito atto di asservimento, da trascrivere a cura dell'interessato. Il volume aggiuntivo potrà essere impiegato per realizzare nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, nel rispetto dei vincoli operanti sull'ambito di intervento.

4. Prescrizioni particolari

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. III.5.1.2 in base alle categorie di valore degli edifici così come risultanti dalla tavola PdR8 del PdR.

Gli interventi saranno autorizzabili tramite titolo abilitativo diretto o piano di recupero. Nel caso si intervenga sul fabbricato principale, sono possibili nuovi orizzontamenti, interventi di regolarizzazione e di riallineamento o di limitata espansione, ma non l'occupazione degli spazi centrali delle corti o dei cortili, laddove presenti. Qualora si ricorra alla possibilità di ampliamento una tantum, in nessun caso potranno essere realizzate aggiunte a carico o in adiacenza di edifici di valore monumentale ed elevato. In tutti i casi è prescritto il mantenimento del filo di fabbricazione esistente verso il fronte strada.

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebi, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) non risulta consentita.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti, autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.5.4.

Zone A – ambiti AE – disciplina urbanistica per i fabbricati rurali di valore storico

1. Definizione e finalità

Gli edifici appartenenti alla zona AE sono fabbricati e manufatti originariamente realizzati ad uso agricolo risultanti alla levata IGM 1880 o comunque di evidente impianto storico, aggregati all'interno di complessi unitari, isolati nella campagna o variamente interclusi ai margini o nelle aree di espansione del tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: agricoli e agrituristici (A).
- Usi compatibili: residenziali e compatibili a condizione sia dimostrata la dismissione dell'uso agricolo (B, C).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi terziari (F), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), usi di interesse pubblico o generale (I), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- a) In caso di mantenimento della funzione agricola (A):
 - possibilità di ricorrere agli indici previsti per le zone E1, fatte salve le prescrizioni particolari sotto elencate, a condizione che nella zona AE non siano presenti edifici di valore monumentale e/o elevato; in quest'ultimo caso trovano applicazione le condizioni di cui al successivo punto b)

b) In caso di riconversione alla funzione residenziale (B):

- Volume totale = esistente, salvo incrementi della SL ricavati all'interno della volumetria già in essere, oppure, solo in caso di impossibilità di ottenere nuove superfici per almeno 100 mq di SL ricavandole internamente alle sagome in essere e solo qualora nel perimetro della zona AE non siano presenti edifici di valore monumentale e/o elevato, possibilità di ampliamento una tantum +15% del volume in essere all'adozione del Piano delle Regole (fino ad un massimo di 450 mc)
- H = esistente
- IC non superiore al 50% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- IPF non inferiore al 30% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che determinino un aumento del carico urbanistico)

Ai fini del calcolo del bonus volumetrico (ampliamento una tantum), concorreranno tutti gli edifici costituenti SL interessati dall'intervento. La volumetria così ottenuta sarà vincolata ai fabbricati in oggetto tramite apposito atto di asservimento, da trascrivere a cura dell'interessato. Il volume aggiuntivo potrà essere impiegato per realizzare nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, nel rispetto dei vincoli operanti sull'ambito di intervento.

4. Prescrizioni particolari

Per tutti gli interventi di recupero dell'esistente, a prescindere dalla funzione insediata, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. III.5.1.2 in base alle categorie di valore degli edifici così come risultanti dalla tavola PdR8 del Piano delle Regole.

Gli interventi saranno autorizzabili tramite titolo abilitativo diretto o piano di recupero.

In tutti i casi è prescritto il mantenimento del filo di fabbricazione esistente verso il fronte strada.

Per le funzioni di cui alla fattispecie 3a), gli interventi di nuova realizzazione sono consentiti nei casi e nei limiti del punto 3a), a condizione che gli ampliamenti rispettino gli indici di zona e che i fabbricati siano coerenti al contesto, in particolare per quanto riguarda il ricorso a morfologie, colorazioni e finiture tradizionali.

Per i casi di cui alla fattispecie 3 b), la possibilità di insediare funzioni residenziali è subordinata alla documentata dimostrazione del fatto che, per mutate esigenze della conduzione aziendale, le funzioni agricole attualmente non risultano più appropriate. Tale dimostrazione implica la presentazione, in sede autorizzativa, di una relazione a firma di un tecnico abilitato supportato dal parere di un dottore agronomo, dove si attestino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola cui afferisce l'edificio in oggetto, nonché di una dichiarazione con la quale si assuma l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale. Ai fini del cambio di destinazione d'uso si considerano le funzioni degli edifici rispetto alla loro originaria concezione ed in base alla loro effettiva tipologia, indipendentemente dall'attuale classificazione catastale.

Nell'ambito di tali interventi, è consentito un incremento della SL a condizione che la superficie aggiuntiva sia ricavata all'interno dei volumi esistenti, anche tramite l'inserimento di soppalchi e/o

nuovi orizzontamenti. Nei casi e nei limiti disciplinati al punto 3b) sono inoltre possibili modesti ampliamenti volumetrici una tantum, a condizione che gli ampliamenti rispettino gli indici di zona e che i fabbricati siano coerenti al contesto, in particolare per quanto riguarda il ricorso a morfologie, colorazioni e finiture tradizionali.

È inoltre sempre consentita realizzazione di interventi sostitutivi dei fabbricati di valore negativo o manufatti accessori di recente impianto, nonché di volumi tecnici o box auto pertinenziali ex L. 122/1989, nei casi di dimostrata impossibilità di collocare tali attrezzature entro agli edifici esistenti.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia implicanti demolizione e ricostruzione, deve essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005. Ai fini della realizzazione dei box di pertinenza, dovranno essere utilizzati preferibilmente gli edifici accessori esistenti. Questi ultimi potranno essere adeguati ai requisiti derivanti dalla funzione in oggetto, anche con lievi modifiche della sagoma esterna, in caso di dimostrata necessità in deroga ai vincoli imposti dalla classificazione degli edifici per valore di cui al precedente art. III.5.1.2. Nei casi di dimostrata impossibilità di effettuare tali adeguamenti, sarà possibile realizzare box auto aggiuntivi, entro terra o fuori terra, nel limite massimo di quanto previsto dalla L. 122/1989, e con altezza interna massima pari a metri 2,40. È tuttavia in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per parcheggi pertinenziali all'interno di edifici con elementi di pregio storico-architettonico.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti, autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.6.

Zone B – tessuto residenziale recente

Il tessuto residenziale recente è costituito dagli ambiti parzialmente o totalmente edificati a prevalente destinazione residenziale che completano i diversi nuclei urbani di Sabbioneta e delle frazioni.

All'interno del tessuto residenziale sono individuate quattro sub-zone così definite:

- B1 – ambiti residenziali esistenti o di completamento di recente impianto interclusi o a ridosso dei NAF;
- B2 – ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF.
- BE – ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC;
- BU – ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco.

Entrambe le sub-zone possono comprendere lotti già occupati da edifici ad uso residenziale, lotti occupati da edifici adibiti ad altri usi e lotti liberi interclusi.

Tutti gli interventi aventi per oggetto singoli lotti sono soggetti a titolo abilitativo diretto, salvo il rispetto delle norme specifiche di piano attuativo che avesse a suo tempo governato l'urbanizzazione del lotto.

Articolo III.6.1.

Zone B – ambiti B1 – ambiti residenziali recenti interclusi o a ridosso dei NAF

1. Definizione e finalità

Gli ambiti B1 sono costituiti da insediamenti residenziali recenti, generalmente attuati nei primi decenni del secondo dopoguerra, realizzati nelle immediate adiacenze dei Nuclei di Antica Formazione o nella zona buffer attorno alla città murata.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 1,2 mc/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +20% nel caso che gli edifici in essere all'adozione del Piano delle Regole abbiano già saturato l'indice di edificabilità massima.
- H = 9 m
- IC = 50%
- IPF = 30%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. I.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

In caso di opere di ristrutturazione comportanti modifiche all'aspetto esterno degli edifici, di demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione, gli interventi dovranno conformarsi ai caratteri tradizionali dei circostanti fabbricati ricompresi in zona A, in particolare assicurando l'allineamento alle eventuali cortine stradali determinate dagli edifici contermini (anche in deroga alle norme di cui all'art. 7.4), l'allineamento delle falde secondo le linee di pendenza dei tetti attigui, e l'impiego di finiture di tipo tradizionale (tetti a falde ricoperti di coppi, prevalenza dei pieni sui vuoti, bucatore allineate, rivestimenti ad intonaco, persiane in legno, ecc.).

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebo, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) dovrà conformarsi alla specifica normativa disciplinata dal Regolamento Edilizio, sia per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive, sia per quanto attiene alle modalità di autorizzazione.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti, autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.6.2.

Zone B – ambiti B2 – ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF

1. Definizione e finalità

Gli ambiti B2 sono costituiti da insediamenti residenziali recenti, generalmente attuati nell'ultimo trentennio, realizzati a distanza dei nuclei di antica formazione e nella quasi totalità dei casi all'esterno della zona buffer.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (B, C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 1,5 mc/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +20% nel caso che gli edifici in essere all'adozione del Piano delle Regole abbiano già saturato l'indice di edificabilità massima.
- H = 10 m;
- IC = 60%
- IPF = 30%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. I.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebo, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) dovrà conformarsi alla specifica normativa disciplinata dal Regolamento Edilizio, sia per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive, sia per quanto attiene alle modalità di autorizzazione.

In corrispondenza dell'area B2* (asteriscata) gli interventi potranno essere autorizzati solo tramite un piano attuativo o un permesso di costruire convenzionato, ove prevedere le opere di urbanizzazione per la gestione dell'interfaccia con via Alberella e la distribuzione alle unità immobiliari.

Il PA o PdC dovrà altresì garantire adeguate mitigazioni ambientali, prevedendo la realizzazione di filtri a verde con fasce arboreo-arbustive verso via Alberella e verso la campagna.

Preventivamente alla riconversione delle aree da usi produttivi ad altri usi dovranno essere effettuate opportune indagini volte a valutare la presenza, nei terreni e/o nelle acque sotterranee, di eventuali fonti d'inquinamento ambientale.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti, autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.6.3.

Zone B – ambiti BE – ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC

1. Definizione e finalità

Gli ambiti BE sono zone già edificate costituite da insediamenti residenziali recenti, realizzate all'esterno del TUC, come edifici isolati o piccole aggregazioni di edifici intercluse nel territorio agricolo.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 1,2 mc/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +20% nel caso gli edifici in essere all'adozione del Piano delle Regole abbiano già saturato l'indice di edificabilità massima.

- H pari al massimo all'altezza esistente;
- IC = 60%
- IPF = 30%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. I.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente senza ampliamento né modifica di destinazione d'uso risultano assentibili tramite semplice titolo abilitativo edilizio.

Gli interventi di ampliamento o di modifica di destinazione d'uso risultano invece assoggettati a permessi di costruire convenzionati nell'ambito dei quali il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di compensazione ecologica e/o di mitigazione paesaggistica, preferibilmente attuando gli interventi previsti nel progetto di Rete Ecologica Comunale di cui alla tavola PdS 4 del Piano dei Servizi.

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebo, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) dovrà conformarsi alla specifica normativa disciplinata dal Regolamento Edilizio, sia per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive, sia per quanto attiene alle modalità di autorizzazione.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzione e installazione di impianti, autoriparazioni e simili, dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.6.4.

Zone B – ambiti BU – ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco

1. Definizione e finalità

Gli ambiti BU sono zone già edificate costituite da insediamenti residenziali recenti, realizzate all'interno del perimetro del sito Unesco ("core"), esternamente però alla cinta muraria che delimita la zona A1.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).

- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza (ad esclusione dell'artigianato non alimentare per attività quali autofficine, carrozzerie e simili), terziari, di interesse pubblico e generale (B, C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 1,2 mc/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +20% nel caso gli edifici in essere all'adozione del Piano delle Regole abbiano già saturato l'indice di edificabilità massima.
- H pari al massimo all'altezza esistente;
- IC = 50%
- IPF = 30%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. I.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

In tutti i casi gli interventi edilizi comportanti modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati dovranno attenersi a criteri progettuali coerenti con le tipologie e le modalità costruttive tradizionali, in particolare tramite l'impiego di tetti a falde, serramenti ad imposta con scuri o persiane, criteri compositivi ove i pieni prevalgono sui vuoti, copertura in coppi, rivestimenti esterni in intonaco e laterizio a vista, ecc. Per le modalità costruttive ed i materiali da impiegare relativamente agli esterni degli edifici, in via generale si dovrà fare riferimento agli articoli III.5.1.3. e III.5.1.4 delle presenti NTA.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente senza demolizione e ricostruzione e/o ampliamento risultano assentibili tramite semplice titolo abilitativo edilizio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento risultano invece assoggettati a permessi di costruire convenzionati tali da assicurare la coerenza del progetto con l'intorno monumentale della città murata e nell'ambito dei quali il soggetto attuatore si impegni a realizzare opere di compensazione ecologica e/o di mitigazione paesaggistica, preferibilmente attuando gli interventi previsti nel progetto di Rete Ecologica Comunale di cui alla tavola PdS 4 del Piano dei Servizi.

Ai fini della realizzazione delle eventuali mitigazioni paesaggistiche, si dovrà seguire il criterio per cui gli insediamenti recenti risultino quanto più possibile occultati rispetto alle visuali percepibili dalla città murata; di contro, le mitigazioni non dovranno risultare tali da impedire la percezione della città murata stessa dalla campagna o dalle zone circostanti.

La costruzione, nelle pertinenze esterne degli edifici, di manufatti accessori (gazebo, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) dovrà conformarsi alla specifica normativa disciplinata dal Regolamento Edilizio, sia per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive, sia per quanto attiene alle modalità di autorizzazione.

Articolo III.7.

Zone D – insediamenti industriali, artigianali e commerciali

La Zona D comprende le aree destinate agli usi produttivi industriali, artigianali o commerciali e si articola in:

- D1 – ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento;
- D2 – ambiti commerciali esistenti e di completamento;
- D3 – ambiti commerciali di rigenerazione per grandi strutture e parchi commerciali
- DE – ambiti industriali esistenti esterni al TUC;

Gli interventi tali da comportare ampliamento delle attività esistenti, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e modifica di destinazioni d'uso, sono soggetti a piano attuativo o a titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto d'obbligo unilaterale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di volume sono soggetti a titolo abilitativo semplice.

In caso di insediamento di artigianato del settore non alimentare per attività foriere di possibili disturbi dovrà essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico (tenendo conto anche della relativa zonizzazione ai sensi del PCCA) sia dal punto di vista degli impatti ambientali (aria, acqua, suolo).

Articolo III.7.1. 5

Zone D – D1 – ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento

1. Definizione e finalità

La Zona D1 disciplina gli insediamenti produttivi per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità di espansione e/o completamento, in ragione della consistenza e del grado di manutenzione degli immobili e/o della compatibilità urbanistica fra le attività ivi insediate o insediabili e gli usi limitrofi.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: industriale (D).
- Usi compatibili: usi compatibili con le attività industriali, terziari, di interesse pubblico e generale (E, F e I).
- Usi non ammessi: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare: agricoli (A), residenziali (B), compatibili con la residenza (C), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi**

commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 0,8 mq/mq
- H = 10 m
- IC = 60%
- IPF = 10%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione o modifica di destinazioni d'uso che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. 1.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

Per l'adeguamento o la nuova costruzione di impianti produttivi con caratteristiche particolari sono ammesse altezze superiori a quelle massime consentite, ma solo a condizione che il proponente dimostri la necessità di tali interventi e l'assenza di alternative tecniche praticabili, nonché qualora sia assicurato l'inserimento paesaggistico, con particolare riferimento alla necessità di non pregiudicare la percezione della città murata di Sabbioneta.

L'area D1* (asteriscata) è destinata a parcheggi e uffici per i dipendenti dell'attigua attività produttiva (azienda "Panguaneta"), e non può essere utilizzata per usi produttivi. La superficie dei parcheggi esistenti non potrà inoltre essere ridotta rispetto allo stato di fatto. Ogni intervento sull'area relativo alla destinazione d'uso di cui alla presente norma risulta subordinato alla propedeutica o contestuale dismissione ed al susseguente ripristino ambientale allo stato prativo dell'area attualmente utilizzata come posteggio autovetture lungo via De Gasperi (catastalmente individuata al foglio 34, particelle 183, 184).

In corrispondenza dell'area D1** (doppio-asteriscata) gli interventi potranno essere autorizzati solo tramite un piano attuativo o un permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale gli interventi stessi dovranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- preferibilmente, prevedendo la demolizione dei fabbricati esistenti, con eventuale possibilità di recupero della volumetria in altra area (lontana dalle mura);
- in subordine, realizzando idoneo restauro degli immobili "storici" eventualmente ancora conservati, con rimozione delle aggiunte e/o superfetazioni recenti;
- l'uso a verde/prato delle aree inedificate (con esclusione quindi di nuovi parcheggi);
- idonei interventi di mitigazione dei fabbricati incongrui di carattere industriale, senza creare barriere visuali che riducano la percezione dello spazio libero attorno al baluardo San Francesco.

In tutti i casi dovrà comunque essere garantito un opportuno inserimento ambientale delle opere ed il ricorso a morfologie compatibili rispetto al contesto, nonché a mitigazioni paesaggistiche verso le mura e la salvaguardia di eventuali segni e giaciture riconducibili all'antico impianto fortificatorio, oltre alla prosecuzione, per il tratto in affaccio lungo via De Gasperi, del percorso ciclabile che si sviluppa in lato sud-ovest della strada.

Nell'ambito dell'area D1*** (triplo-asteriscata) le possibilità di nuova costruzione verso est (via Solari) e verso sud (attigui fabbricati residenziali) dovrà essere rigorosamente limitata all'esecuzione di interventi relativi agli edifici accessori (guardianie, uffici, locali tecnici e simili), escludendosi cioè la realizzazione di nuovi volumi adibiti ad attività produttive.

L'area D1**** (quadruplo-asteriscata) è destinata esclusivamente alla realizzazione di parcheggi a servizio dell'attigua attività produttiva (azienda "Panguaneta") e non costituisce pertanto sedime edificabile né computabile ai fini degli indici di edificabilità. I parcheggi dovranno essere accessibili da via Solazzi e non potranno implicare la realizzazione di ulteriori accessi dalla SP 420.

Ogni intervento sull'area relativo alla destinazione d'uso di cui alla presente norma risulta subordinato alla propedeutica o contestuale dismissione ed al susseguente ripristino ambientale allo stato prativo dell'area attualmente utilizzata come posteggio autovetture lungo via De Gasperi (catastalmente individuata al foglio 34, particelle 183, 184).

Articolo III.7.2.

Zone D – D2 – ambiti commerciali esistenti e di completamento

1. Definizione e finalità

La Zona D2 disciplina gli insediamenti commerciali di media dimensione (superficie di vendita compresa fra 150 e 1500 mq) per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità di espansione e/o completamento, in ragione della consistenza e del grado di manutenzione degli immobili e/o della compatibilità urbanistica fra le attività ivi insediate o insediabili e gli usi limitrofi.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: usi commerciali piccola e media distribuzione (G).
- Usi compatibili: usi di interesse pubblico e generale (I); impianti di distribuzione del carburante (M), in presenza di adeguate condizioni logistiche, ed in particolare in corrispondenza dell'apposito simbolo (cannelletto) individuato nelle tavole PdR 3; **logistica (N), esclusivamente nell'area a nord della SP420 assoggettato a pianificazione attuativa e secondo le condizioni specificate nelle prescrizioni particolari.**
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare usi agricoli (A); usi residenziali (B); usi compatibili con la residenza (C); usi artigianali e industriali (D); usi compatibili con quello artigianale e industriale (E); usi commerciali per grandi strutture di vendita (H); servizi tecnologici (L); logistica (N), eccezion fatta che per l'ambito a nord della SP420 assoggettato a pianificazione attuativa e secondo le condizioni specificate nelle prescrizioni particolari.**

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 0,7 mq/mq
- H = 10 m, salvo quanto previsto nelle prescrizioni particolari
- IC = 50%
- IPF = 10%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione o modifica di destinazione d'uso che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. 1.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo. Si rimanda altresì a quanto precisato con riferimento all'area Ortofrutticola all'ultimo capoverso del presente paragrafo.

Gli interventi di adeguamento o potenziamento della viabilità atti a garantire una corretta accessibilità sono a totale carico dell'operatore che interviene, anche quando collocati all'esterno dell'area di intervento.

Per tutti gli insediamenti commerciali valgono inoltre le disposizioni di cui al titolo quinto delle presenti NTA ("insediamenti commerciali di vendita al dettaglio").

Nel solo caso di costruzione di magazzini automatizzati, l'altezza massima potrà essere derogata in base ad effettive e dimostrate necessità produttive dell'azienda proponente. In tale caso l'autorizzazione dell'intervento dovrà comunque essere subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. La deroga in oggetto non vale per le aree ricadenti nella zona buffer.

In corrispondenza della specifica simbologia, individuata con tratteggio inclinato di colore nero sulle tavole di azionamento (serie PdR3, "previsioni di piano"), deve essere osservata una fascia di rispetto dalla roggia Gambina, di ampiezza complessiva pari a 12,5 metri, di cui i primi 5 metri dal ciglio da mantenere liberi per le manutenzioni del canale, e la porzione restante da piantumare con essenze arboreo-arbustive autoctone. Le aree così individuate concorrono alla determinazione della superficie fondiaria per il calcolo degli indici edilizi e urbanistici ma non risultano edificabili al loro interno.

Riguardo all'ambito a nord della SP 420, attuale sede dell'azienda "Ortofrutticola", la cartografia del PGT (serie PdR3, "previsioni di piano") individua un perimetro di pianificazione attuativa tale da ricomprendere l'ambito stesso e l'ambito a sud della SP 420, classificato quale zona D3. L'obbligo di piano attuativo vige con riferimento all'intervento di realizzazione del parco commerciale previsto dalla disciplina di zona D3, la cui attuazione risulta vincolata alla riconversione dell'area nord in oggetto, ed in particolare alla dismissione della media superficie in essere, nonché allo studio di un disegno unitario attraverso cui coordinare i due interventi, con particolare riferimento al sistema della viabilità/accessibilità.

Allo scopo di rispettare i dimensionamenti massimi previsti dallo studio della componente commerciale, il piano attuativo dovrà altresì disporre che, a seguito dell'attuazione dell'intervento relativo al parco commerciale in zona D3, l'ambito D2 possa ospitare esclusivamente attrezzature di deposito e magazzinaggio, senza successiva possibilità di insediare ulteriori strutture di vendita. Fino alla presentazione del progetto unitario relativo al parco commerciale, risultano invece autorizzabili tramite titolo abilitativo diretto gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento delle attività esistenti, in particolare per quanto riguarda l'adeguamento delle strutture di magazzinaggio e deposito.

Articolo III.7.3. NTA

Zone D – D3 – ambiti commerciali di rigenerazione per grandi strutture e parchi commerciali

1. Definizione e finalità

La Zona D3 disciplina gli insediamenti commerciali di grande dimensione con superficie di vendita compresa fra 1.500 mq e 5.000 mq ed i parchi commerciali comprendenti grandi e medie strutture, individuando ambiti con possibilità di riconversione funzionale di aree già urbanizzate e dotate di requisiti generali di accessibilità e di compatibilità urbanistica, paesaggistica ed ambientale. Essa riguarda esclusivamente l'ambito sito in lato sud della SP 420 catastalmente individuato al foglio 40 mappali 48, 134.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: usi commerciali fino alla grande distribuzione (**G**, **H**) entro i seguenti limiti: grandi strutture, superficie di vendita massima 5.000 mq; medie strutture, superficie di vendita massima: 1.500 mq; parchi commerciali comprendenti grandi e medie strutture, con il vincolo di una superficie di vendita complessiva massima fino a 8.000 mq e attività commerciali complementari (ristorazione, autolavaggio, ecc.) con superficie lorda massima fino a 1.000 mq.
- Usi compatibili: usi terziari (**F**); usi di interesse pubblico e generale (**I**); di distribuzione del carburante (**M**) in presenza di adeguate condizioni logistiche.
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati, **e in particolare usi agricoli (A); usi residenziali (B); usi compatibili con la residenza (C); usi artigianali e industriali (D); usi compatibili con quello artigianale e industriale (E); servizi tecnologici (L); logistica (N)**, ivi comprese le grandi strutture con superficie di vendita ed i parchi commerciali con superfici di vendita superiori ai limiti sopra indicati.

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 0,25 mq/mq
- H = 10 m,
- IC = 50%
- IPF = 30%
- Pp = 1 mq/10 mc

4. Prescrizioni particolari

Per l'insediamento di grandi strutture e/o parchi commerciali è prescritta l'approvazione di un piano attuativo, anche realizzabile per stralci, tale da ricomprendere sia l'area D3 che l'attigua area D2 sita a nord della SP 420, con l'obiettivo di assicurare una progettazione unitaria e le necessarie propedeuticità tra i previsti interventi, nell'ambito della cui convenzione prevedere le opere di urbanizzazione che assicurino lo sviluppo degli adeguamenti viabilistici prefigurati dal PGT e di seguito illustrate. Tali opere potranno essere eseguite dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento. Il perimetro del piano attuativo è individuato tramite una specifica simbologia sulla cartografia di piano.

Con riferimento all'area D3, il piano attuativo ed i successivi titoli abilitativi edilizi dovranno in particolare prevedere:

- il collegamento con le infrastrutture di trasporto pubblico e di mobilità ciclopedonale con l'individuazione di idonei percorsi in sicurezza per l'utenza debole;
- adeguate mitigazioni ambientali, realizzando filtri a verde con fasce arboreo-arbustive di specie autoctone verso la SP 420 e verso la campagna, con particolare riferimento al fronte sud del comparto al limite con le aree agricole di interesse paesaggistico (e di rispetto degli arginelli circondariali), in coerenza con la rete ecologica e la rete verde comunale;
- le seguenti dotazioni minime di sostenibilità del futuro insediamento:
 - non meno del 30% dell'approvvigionamento energetico dell'insediamento tramite fonti rinnovabili;
 - non meno del 30% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura;
 - non meno del 30% delle acque meteoriche oggetto di riutilizzo.

Gli interventi di adeguamento o potenziamento della viabilità atti a garantire una adeguata accessibilità si intendono carico dell'operatore, anche quando all'esterno dell'area di intervento.

In particolare, per l'insediamento di una grande struttura e/o un parco commerciale nella zona D3, la convenzione dovrà prevedere l'adeguamento dell'intersezione tra la SP 420 e l'innesto di via Ca' d'Amici e via Monteverdi, e nello specifico la realizzazione, quale opera di urbanizzazione a scomputo, di una rotatoria di diametro 50 metri o altra soluzione condivisa con la Provincia di Mantova, finalizzata alla fluidificazione e messa in sicurezza dell'intersezione stessa.

A questo fine, il progetto stradale, da predisporre in sede di piano attuativo e da assoggettare al parere della Provincia di Mantova, dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- al fine di garantire la sicurezza stradale degli utenti ed allo scopo di verificare il dimensionamento della rotatoria, dovrà essere redatto uno studio di impatto relativo agli aspetti della viabilità e del traffico;
- la progettazione della rotatoria dovrà fare riferimento alla disciplina relativa all'adeguamento di un'intersezione esistente ai sensi del comma 3 e dell'art. 2 del D.M. 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
- considerando l'inserimento delle estremità allungate delle isole divisionali, in assenza di un allargamento progressivo della piattaforma stradale, la conformazione dei rami principali della rotatoria dovrà essere analoga a quella adottata nelle più recenti realizzazioni dell'Amministrazione Provinciale, secondo le caratteristiche di seguito indicate.

CORSIE DI IMMISSIONE:

- i margini delle corsie di immissione devono essere costituiti da archi consecutivi; il primo, di raccordo, caratterizzato da un raggio di ca. 100 m, mentre il secondo, di inserimento, caratterizzato da un raggio di ca. 25÷28 m;
- le corsie di immissione devono essere caratterizzate una larghezza pari a 3,50 m costante lungo i tratti in curva;
- la banchina interna (a ridosso dell'isola divisionale) deve presentare una larghezza pari ad 1 m; la banchina esterna deve avere una larghezza pari a 1,25÷1,50 m;
- le larghezze delle banchine esterne devono essere costanti lungo tutti i tratti in curva;
- le banchine esterne devono subire un restringimento progressivo lungo il rettilo.

CORSIE DI USCITA:

- i margini delle corsie di uscita devono essere caratterizzati dal medesimo andamento dei margini delle corsie di immissione, introducendo eventualmente dei raggi leggermente più ampi;
- la larghezza della corsia di uscita deve essere pari a 4,50 m;
- le larghezze per la banchina interna ed esterna devono essere pari, rispettivamente, a 1 m e 1,25÷1,50 m;

- le larghezze delle banchine esterne devono rimanere costanti lungo tutti i tratti in curva;
- le banchine esterne devono subire un restringimento progressivo lungo il rettifilo.
- anche i rami secondari dovranno avere le medesime larghezze delle corsie con la possibilità di ridurre le larghezze delle banchine interne ed esterne, rispettivamente, fino a 0,50 m e 1,50 m;
- con riferimento al transito dei mezzi pesanti e ai loro ingombri, al fine di agevolare le manovre, è necessario che sia garantito un raggio di curvatura in asse alle corsie non inferiore a 15 m; è inoltre opportuno che la corona giratoria sia caratterizzata da una banchina interna di larghezza pari ad 1 m, da una corsia di larghezza pari a 6 m e infine da una banchina esterna di larghezza pari a $1,25 \div 1,50$ m;
- ai fini della sicurezza stradale, è necessario verificare che le aree di ingombro dei mezzi pesanti in manovra siano contenute nel sedime stradale con un margine adeguato, escludendo potenziali interferenze con le barriere di contenimento laterale e con i cordoli delle isole divisionali;
- è richiesta la verifica di deflessione ai sensi di cui al punto 4.5.3 delle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.

In linea generale inoltre tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse della Provincia di Mantova, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o al rilascio del titolo edilizio.

La convenzione dovrà altresì contemplare l’impegno, da parte del soggetto attuatore, a realizzare una nuova rotatoria presso l’intersezione tra via Alberella e via Santuario, allo scopo di fluidificare e mettere in sicurezza l’attuale incrocio, a condizione che il Comune di Sabbioneta abbia in disponibilità le aree oggetto di intervento. Anche tale opera sarà realizzabile a scomputo. Le opere di adeguamento delle intersezioni trovano rappresentazione negli elaborati di azionamento del Piano delle Regole negli ingombri di massima e con apposita simbologia.

La convenzione dovrà inoltre prevedere che, all’ottenimento dell’agibilità della nuova grande struttura di vendita, la preesistente media struttura a nord della SP 420 in zona D2 sia dismessa e riconvertita ad uso magazzino e deposito.

Il piano attuativo dovrà altresì garantire lo svolgimento di opportune verifiche di impatto, con particolare riguardo a quanto segue: sostenibilità dei volumi di traffico, previsione di adeguate aree a parcheggio per utenti e addetti e per il carico e scarico, contestualizzazione paesaggistica dell’insieme e delle aree per la sosta degli autoveicoli, valorizzazione della rete ecologica, efficienza a livello energetico, accessibilità per la mobilità dolce, invarianza idraulica.

Preventivamente alla riconversione delle aree da usi produttivi ad altri usi dovranno essere effettuate opportune indagini volte a valutare la presenza, nei terreni e/o nelle acque sotterranee, di eventuali fonti d’inquinamento ambientale.

Per tutti gli insediamenti commerciali valgono inoltre le disposizioni di cui al titolo sesto delle presenti NTA (“insediamenti commerciali di vendita al dettaglio”).

Articolo III.7.4.

Zone D – DE – ambiti industriali esistenti esterni al TUC

1. Definizione e finalità

La Zona DE disciplina gli insediamenti produttivi esterni al TUC per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità ristrutturazione e adeguamento.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: industriale e artigianale (D).
- Usi compatibili: usi compatibili con le attività industriali, terziari, di interesse pubblico e generale (E, F e I).
- Usi non ammessi: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare: agricoli (A), residenziali (B), compatibili con la residenza (C), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).**

3. Indici edilizi e urbanistici

- IF = 0,8 mq/mq
- H = 10 m
- IC = 60%
- IPF = 10%
- Pp = 1 mq/10 mc (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione o modifica di destinazione d'uso che determinino un aumento del carico urbanistico)

4. Prescrizioni particolari

Risultano ammesse tutte le modalità di intervento di cui all'art. I.3. delle presenti NTA. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere autorizzati solo previa presentazione ed approvazione di piano attuativo.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente senza demolizione e ricostruzione e/o ampliamento risultano assentibili tramite semplice titolo abilitativo edilizio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso risultano invece assoggettati a permessi di costruire convenzionati nell'ambito dei quali il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di compensazione ecologica e/o di mitigazione paesaggistica, preferibilmente attuando gli interventi previsti nel progetto di Rete Ecologica Comunale di cui alla tavola PdS 4 del Piano dei Servizi.

Per l'adeguamento o la nuova costruzione di impianti produttivi con caratteristiche particolari sono ammesse altezze superiori a quelle massime consentite, ma solo a condizione che il proponente dimostri la necessità di tali interventi e l'assenza di alternative tecniche praticabili, nonché qualora sia assicurato l'inserimento paesaggistico nel contesto del territorio agrario, con particolare riferimento alla necessità di non pregiudicare la percezione della città murata di Sabbioneta.

Articolo III.7.5.

Zone R – Ambiti di riconversione e rigenerazione

1. Definizione e finalità

Le zone R corrispondono alle aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di rigenerazione (AR), occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili, scarsamente compatibili rispetto al contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale, e vocate pertanto ad una riconversione fisica e funzionale, ovvero di aree edificate ma in abbandono e prive di utilizzo, la cui riqualificazione risulta strategica rispetto alle dinamiche di rigenerazione urbanistica e territoriale.

Le finalità perseguite dal piano per queste aree sono:

- il riequilibrio a livello urbanistico, paesaggistico ed ambientale;
- l'insediamento di nuove funzioni coerentemente con le vocazioni d'uso individuate dal Documento di Piano per gli ambiti di rigenerazione;
- la risoluzione delle criticità rispetto al contesto e la realizzazione di urbanizzazioni e attrezzature che promuovano una miglior messa a sistema con l'intorno.

2. Destinazioni d'uso

In caso si promuova un intervento di rigenerazione tramite la presentazione di piano attuativo, sono consentite le nuove destinazioni previste nelle apposite schede di cui al fascicolo del Documento di Piano "DdP20 – Schede ambiti di trasformazione e rigenerazione".

In assenza di piano attuativo finalizzato alla rigenerazione, è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere all'adozione del piano. Sono escluse tutte le altre destinazioni non specificamente individuate nel presente paragrafo.

3. Indici edilizi e urbanistici

Gli interventi di rigenerazione richiedono la presentazione di un piano attuativo. Gli interventi con titolo abilitativo semplice, consentiti solo limitatamente ai casi previsti dal precedente comma, non possono incrementare i parametri esistenti.

4. Prescrizioni particolari

In assenza di piano attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione e senza aumento di volume, ivi compresi gli adeguamenti di carattere igienico-sanitario, per l'accessibilità, la salute pubblica e per la sicurezza, a condizione che gli interventi non modifichino le destinazioni d'uso esistenti e che non risultino in contrasto con le eventuali disposizioni delle schede di cui all'elaborato DdP20.

Per quanto riguarda le aree dismesse e prive di utilizzo, sono consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, a condizione di assicurare il decoro e la funzionalità ecologica delle aree a seguito delle demolizioni tramite interventi di "preverdissement" quali sistemazioni a prato ed arbusti con essenze autoctone, previa stipula di un atto d'obbligo relativo agli impegni manutentivi a carico del soggetto attuatore.

Articolo III.8.

Zone S – Zone per servizi pubblici o di pubblica utilità

Le tavv. PdR 3 del Piano delle Regole individuano le aree destinate a servizi pubblici o di pubblica utilità (I, L), accorpandone le diverse fattispecie.

Nella tavola delle previsioni urbanistiche, in particolare, si individuano due categorie di servizi: S1, i servizi collocati fuori dal centro storico di Sabbioneta, e i servizi S2, collocati invece all'interno della città murata. Per i secondi, oltre alla disciplina di cui alle norme tecniche del Piano dei Servizi, vale anche la disciplina prescritta per gli edifici ricadenti nel centro storico di Sabbioneta secondo le classificazioni ivi previste.

Per l'individuazione delle specifiche tipologie di servizi e le relativa disciplina generale (norme tecniche di attuazione), si rimanda agli elaborati costitutivi del Piano dei Servizi.

Articolo III.9.

Zone VP e VP A1 - zone a verde privato

La zona "Verde privato" comprende le aree che per le loro caratteristiche paesaggistico-ambientali risultano meritevoli di essere conservate e valorizzate nella loro sistemazione a verde.

Nella zona "Verde privato" sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi delle coperture vegetali esistenti. Le aree comprese in tale zona non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile.

Entro la cerchia muraria di Sabbioneta, le zone a verde privato, riconducibili all'antico sistema dei terrapieni e delle aree libere al piede delle fortificazioni, assumono la denominazione "VP A1". Per tali ambiti, oltre alle disposizioni di cui sopra, trova applicazione la disciplina generale per il centro storico di Sabbioneta di cui all'elaborato PdR.6. In queste aree è prescritto il mantenimento dello status quo a prato e va previsto il ripristino di eventuali aree trasformate in modo incongruo, mentre sono da escludersi le trasformazioni finalizzate alla realizzazione di recinzioni, aree pavimentate, attrezzature e arredi e vegetazione da giardino e simili.

Articolo III.10.

Zone E – zone agricole

Le zone E comprendono le aree extraurbane destinate allo svolgimento dell'attività agricola, che come tali devono essere tutelate nella propria valenza produttiva, ma anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico.

All'interno di tale ambito sono individuate tre sotto-zone:

- E1 – zone agricole ordinarie;
- E2 – zone agricole speciali;
- E3 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale.

Negli articoli seguenti, sono precisate le limitazioni d'uso e le modalità d'intervento relative a tali ambiti con riferimento alla generalità del territorio comunale. Ulteriori prescrizioni derivano

dall'eventuale inclusione degli ambiti agricoli nelle zone soggette a vincoli e tutele, con particolare riferimento all'area ~~buffer~~ a protezione della città murata ed all'area di rispetto dei paleoalvei, cui si rimanda per la specifica relativa disciplina.

Si precisa che nelle zone agricole la realizzazione di arredi da giardino e piscine è vietata salvo laddove sia accertato il vincolo di pertinenza con la residenza dell'imprenditore agricolo. Anche in quest'ultimo caso le opere dovranno assumere una consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e dovranno inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato rispetto alle esigenze di un effettivo uso di chi risiede nel fabbricato.

La possibilità di realizzare piscine ed attrezzature di pertinenza è tuttavia in ogni caso esclusa per le zone agricole ricadenti nelle aree core e buffer del sito UNESCO.

Articolo III.10.1.

Zone E – E1 – zone agricole ordinarie

1. Definizione e finalità

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, che essendo esterni agli abitati esistenti e alle loro ragionevoli esigenze di espansione e di rispetto, non interessati da viabilità di progetto e neppure da tutele ambientali di particolare interesse, sono riservati alle attività agricole o allo stato di natura.

Le aree comprese in tale ambito sono integralmente assoggettate alle norme di cui al titolo III della legge regionale 11 marzo 2005, n°12, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia di usi agricoli e compatibili.

2. Destinazioni d'uso

- *Usi principali:* attività agricola e agrituristica, nonché lo stato di natura, ivi compresi gli usi accessori alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.
- *Usi compatibili:* impianti di distribuzione del carburante (M), limitatamente alle fasce di pertinenza stradale in presenza di adeguate condizioni logistiche, ed in particolare in corrispondenza dell'apposito simbolo (cannelletto) individuato nelle tavole PdR 3.
- *Usi non ammissibili:* tutti quelli sopra non menzionati.

In tale ambito sono pertanto ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle necessità di conduzione del fondo, (ivi comprese le attività agrituristiche consentite dalle specifiche leggi) e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali locali per il ricovero degli animali, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita (limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato) dei prodotti agricoli, platee per la conservazione dei foraggi, vasconi per la raccolta dei liquami, ecc.

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano almeno in parte dei prodotti ottenuti dal fondo stesso.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura.

Non risultano ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate; sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extra-agricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie. In particolare è vietato l'insediamento di nuove stazioni radio base per la telefonia mobile.

3. Indici edilizi e urbanistici

Gli edifici da costruirsi o da ampliarsi all'interno dell'ambito agricolo normale dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

- per la residenza:
 - IF = 0,03 mc/mq su terreni agricoli generici;
 - IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - IF = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.

(per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%)
- per le attrezzature e infrastrutture produttive:
 - IPF = 10%, elevabile al 40% nel caso delle serre;

(per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui sopra sono incrementati del 20%)
- per qualsiasi edificio:
 - numero piani = 3
 - H = 9,0 m (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)

Il rispetto del numero massimo di piani deve essere inteso in termini prescrittivi solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad ufficio o a commercio.

Risultano sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 10% degli edifici esistenti, compresi quelli non più funzionali alle attività agricole. Limitatamente agli edifici non più funzionali alle attività agricole gli ampliamenti sono ammessi unicamente per i fabbricati utilizzati a scopi residenziali.

4. Prescrizioni particolari

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. In proposito, si rimanda anche alle disposizioni dello studio relativo al RIM.

Al fine del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni

contermini e assoggettando a vincolo di inedificabilità preferibilmente i terreni classificati a rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'impossibilità alternativa di riutilizzo delle strutture edilizie preesistenti sul fondo. Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno essere collocate nei pressi delle costruzioni preesistenti sul fondo e, salvo il rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie, non distarne più di 100 metri. Le stesse eventuali nuove costruzioni non dovranno invadere l'area delle corti chiuse delle vecchie cascine, né precludere, ove possibile, la vista delle vecchie costruzioni dalla viabilità principale adducente alle stesse.

Negli interventi a carico di edifici di antico impianto dovranno essere rispettate le norme valevoli per gli ambiti AE.

Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre). Le nuove costruzioni dovranno inoltre essere di norma realizzate in prossimità dei nuclei rurali esistenti.

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori distanze eventualmente richieste dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte ai sensi delle vigenti disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Analoghe distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

L'edificazione di nuove strutture edilizie dovrà essere accompagnata dalla messa a dimora i alberi e cespugli secondo un programma e un progetto da presentare contestualmente alla richiesta di Permesso da Costruire.

L'attività della piantumazione verrà commisurata alle dimensioni e all'incidenza delle strutture per le quali viene richiesto il Permesso di Costruire. Di norma si adattano i seguenti parametri (alternativi):

- 1 pianta in filare o 1 ml di siepe ogni 10 mq di **SL** complessiva;
- 1 mq di fasce e macchie alberate o boschetti ogni 10 mq di **SL** complessiva.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Nell'ambito agricolo sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dall'art. 3 della legge regionale 93/80, fatto salvo il rispetto della legge regionale 37/93 e del relativo regolamento di attuazione in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo edilizio.

Articolo III.10.2.

Zone E – E2 – zone agricole speciali

1. Definizione e finalità

Il Piano di Governo del Territorio individua le zone agricole speciali, attualmente non edificate, e costituenti “riserva” per eventuali futuri interventi di urbanizzazione in ampliamento di attività esistenti, compatibilmente con le disposizioni in merito al consumo di suolo.

Tali ambiti sono individuati tra le aree con marcate caratteristiche di interstizialità o comunque di forte promiscuità con il TUC (ed in particolare con attività industriali) che il PTCP di Mantova classifica come “ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo ed il sistema agricolo”.

2. Destinazioni d’uso

- *Usi ammessi*: attività agricola, nonché lo stato di natura, ivi compresi gli usi accessori alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura, con esclusione degli allevamenti (A).
- *Usi compatibili*: -
- *Usi non ammissibili*: tutti quelli sopra non menzionati.

3. Indici edilizi e urbanistici

Nelle zone E2 non risultano consentiti interventi edilizi, anche se funzionali all’attività agricola, eccezion fatta per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo dei manufatti esistenti. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

4. Prescrizioni particolari

In via generale nelle zone E2 valgono tutte le prescrizioni particolari valevoli per le zone E1, con le restrizioni sotto precisate.

In tali ambiti risulta consentita l’attività agricola, ma non la realizzazione di edifici o manufatti permanenti che potrebbero arrecare pregiudizio al futuro ampliamento delle attività urbane in essere o determinare l’imposizione di distanze di rispetto a carico degli insediamenti contigui (con particolare riferimento agli allevamenti).

Le superfici fondiarie risultano pertanto computabili per gli indici di utilizzazione a fini agricoli, ma le volumetrie realizzabili non possono trovare esecuzione all’interno degli ambiti in oggetto.

Articolo III.10.3.

Zone E – E3 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

1. Definizione e finalità

Il Piano delle Regole ricomprende nell'ambito E3, "zone agricole di valore paesaggistico-ambientale", le aree corrispondenti al sedime del paleoalveo che attraversa il territorio comunale da est ad ovest, intercettando i principali centri abitati che lo compongono (Breda Cisoni, Villa Pasquali, Sabbioneta, Vigoreto, Ponteterra).

2. Destinazioni d'uso

- *Usi ammessi*: attività agricola, nonché lo stato di natura, ivi compresi gli usi accessori alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura, con esclusione degli allevamenti (A).
- *Usi compatibili*: -
- *Usi non ammissibili*: tutti quelli sopra non menzionati.

3. Indici edilizi e urbanistici

Nelle zone E3 non risultano consentiti interventi edilizi, anche se funzionali all'attività agricola, eccezion fatta per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo dei manufatti esistenti. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e le modifiche di destinazione d'uso compatibili con le norme di zona e convenzionate con il Comune.

4. Prescrizioni particolari

In via generale nelle zone E3 valgono tutte le prescrizioni particolari vevoli per le zone E1, con le restrizioni sotto precisate.

In tali ambiti risulta consentito svolgere l'attività agricola legata alla conduzione dei fondi. Sono invece vietati gli interventi di trasformazione del territorio comportanti nuove costruzioni, anche funzionali all'attività agricola.

Sono consentiti gli interventi, sugli edifici esistenti, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e modifica di destinazione d'uso.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici per altre funzioni né di impianti tecnologici fuori terra, compresi quelli per la distribuzione dell'acqua, dell'energia e delle comunicazioni, nonché la posa di cartelli pubblicitari.

Le superfici fondiarie risultano pertanto computabili per gli indici di utilizzazione a fini agricoli, ma le volumetrie realizzabili non possono trovare esecuzione all'interno degli ambiti in oggetto.

Non sono inoltre ammessi i seguenti interventi sul territorio agricolo: l'alterazione delle quote del piano campagna; l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie; l'alterazione dell'idrografia, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti nel rispetto di quanto disciplinato dal Regolamento di Polizia Idraulica relativo al RIM.

Articolo III.11.

Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. Più specificamente, tali ambiti coincidono con le aree non costruite del “buffer” posto a protezione della città murata di Sabbioneta di cui al successivo articolo IV.1.

In tali ambiti sono esclusi gli insediamenti permanenti di attività o abitanti.

Sono pertanto vietati gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento delle attività esistenti alla data di adozione del PGT. Le modifiche di destinazione d’uso sono ammesse solo quando la nuova destinazione venga riconosciuta più adatta agli obiettivi di tutela assunti dal “buffer”.

In particolare, è prescritto il divieto di insediamento di nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero, nonché la realizzazione di qualsiasi impianto autonomo di produzione di energia elettrica. È vietato altresì l’insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

Risulta invece ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
- parcheggi pubblici o assoggettati all’uso pubblico purché realizzati senza strutture edilizie entro o fuori terra, esclusivamente all’esterno del sito Unesco;
- spazi a verde pubblico o assoggettato all’uso pubblico;
- opere di urbanizzazione primaria.

Sono inoltre consentiti gli interventi per il mantenimento in efficienza degli edifici esistenti, ivi comprendendo la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e la demolizione senza ricostruzione.

Le opere a verde, ed in particolare la piantumazione di essenze ad alto fusto (anche a fini produttivi), dovranno essere realizzate in modo da non interferire con la vista della città murata. Risulta invece possibile realizzare mitigazioni ambientali a schermatura degli interventi edilizi recenti esterni alla cinta, anche allo scopo di occultarne la percezione dalla città murata stessa.

È inoltre consentita l’attività agricola finalizzata alla conduzione dei fondi, secondo le modalità generali valevoli per le zone E1. Tale attività non dovrà significativamente impedire la vista della città murata dalla viabilità circostante.

Coerentemente con quanto disposto dalla legge 77/2006 e dall’art. 23 della normativa del vigente PPR, nell’ambito in oggetto trovano inoltre applicazione i principi del Piano di Gestione per il sito Unesco di Mantova e Sabbioneta redatto nel 2006 e le indicazioni di cui alle Linee Guida per il progetto dello spazio pubblico urbano approvate nel 2015. Con riferimento in particolare alle indicazioni di cui alla Carta degli Obiettivi (Schema Direttore) per il sito di Sabbioneta ivi contenute, in tutta l’area non soggetta a trasformazione urbanistica è prescritto quanto segue.

In generale, si dovranno promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale delle aree agricole connesse visivamente con le mura urbane.

Dovranno essere salvaguardati tutti i salti di quota ed i margini naturali riconducibili all'originario sistema di terrapieni posto ad ulteriore protezione della cinta muraria rinascimentale.

Gli spazi aperti situati nei pressi delle mura all'interno del sito UNESCO adibiti ad usi impropri (quali parcheggi o simili) dovranno essere riconfigurati come ambiti agricoli o a verde per la valorizzazione paesaggistica della cinta muraria.

Dovrà essere promosso il recupero della viabilità interpoderale ed in particolare dei tracciati di matrice storica, nonché del circuito di camminamenti che si sviluppa al piede delle mura.

Attorno all'anello viabilistico che circonda la città murata dovranno essere realizzati interventi di contestualizzazione paesaggistica che valorizzino la percezione delle mura e mitighino i punti di contrasto, con l'obiettivo di configurare una nuova "strada-parco". Lungo tale circuito, potrà essere anche promossa la realizzazione di un secondo anello ciclopedonale, da connettersi con l'itinerario degli arginelli ed il progetto della rete ciclopedonale della Provincia di Mantova.

Si dovrà incentivare la rinaturalizzazione e la valorizzazione dei canali, dei corsi d'acqua di matrice storica e del fossato che circonda la città murata, in particolare nel tratto di area umida spontanea sito a sud-ovest dei bastioni.

Articolo III.12.

Ambiti per acque e strade

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già occupati, o destinati ad essere occupati, dalle principali strade carrabili, ciclabili e pedonali e dai principali canali idraulici.

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia del maggior valore determinato dal manufatto realizzato sul terreno interessato in caso di successivo esproprio.

I nuovi tracciati stradali indicati in previsioni di Piano con linee tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente classificati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante al Piano di Governo del Territorio.

I nuovi tracciati viabilistici dovranno essere comunque conformi alle vigenti norme tecniche in materia di costruzioni stradali.

È inoltre facoltà dei Piani Attuativi precisare il tracciato della viabilità urbana indicata di massima con linee tratteggiate in previsioni di Piano. Eventuali modeste varianti non potranno comunque interessare i punti di interferenza con il perimetro del Piano Attuativo proposti dalla tavola di previsioni di Piano, né interrompere i collegamenti previsti.

È, in generale, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento con pietre naturali o artificiali, fatte salve più specifiche disposizioni di cui al Regolamento di Polizia Idraulica. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "ingegneria naturalistica".

TITOLO QUARTO – TUTELE E RISPETTI

Articolo IV.1.

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata (~~"buffer"~~)

Il Piano delle Regole individua, nelle tavole PdR 3, l'area di rispetto a protezione della cittadella murata di Sabbioneta, ~~denominata "buffer"~~.

Più precisamente, ~~il buffer~~ **tale ambito** è la porzione del territorio comunale comprendente:

- a) il vincolo paesaggistico riguardante l'anello esterno della città murata e decretato nel 1975 sensi dell'allora vigente legge 1497/1939, art. 1, commi 3 e 4 (DM 03.07.1975, "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Sabbioneta*"), assimilabile all'attuale vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 136, comma 1, lett. c) e d);
- b) l'area oggetto di proposta di espansione dello stesso vincolo, riguardante il centro storico ricompreso entro la cinta muraria e l'anello più esterno individuabile come fascia tampone del sito Unesco, individuata nell'ambito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 20 luglio 2007 dal Comune di Sabbioneta e dal Ministero per i beni culturali e ambientali per la candidatura all'Unesco della città murata quale patrimonio dell'umanità, **nonché dell'Intesa sottoscritta in data 23 dicembre 2023.**

L'area ~~del buffer~~ **in oggetto** comprende pertanto la città murata, l'ambito entro il quale essa e le sue emergenze monumentali sono visivamente percepibili, il territorio agricolo circostante, e tutti gli immobili sorti nelle immediate vicinanze e altrimenti classificati dal Piano delle Regole.

In forza del citato protocollo di intesa, fino alla dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui agli art. 138, 139 e 140 del D.Lgs. 42/2004 e della relativa disciplina di tutela, tutti i progetti su beni o aree non vincolati devono essere sottoposti alla competente Soprintendenza e per conoscenza alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ai fini di un parere consultivo preventivo, costituente parte integrante dei successivi atti amministrativi emessi dal Comune di Sabbioneta.

Per la tutela paesaggistica della città murata e del suo contesto, nell'area ~~buffer~~ valgono inoltre le norme sotto elencate.

Gli interventi di costruzione ex novo, finalizzati cioè alla trasformazione di suolo agricolo in territorio urbanizzato, sono in tutti i casi vietati; risultano invece consentiti gli interventi di adeguamento dell'esistente, ivi compresi gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni e la realizzazione di autorimesse per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/1989, nei limiti previsti per le zone omogenee disciplinate dal Piano delle Regole e di quanto più specificamente previsto nell'ambito del presente articolo.

Tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione della percezione della città murata e al miglioramento delle configurazioni poco consone con le presenze monumentali; tutti gli interventi dovranno inoltre essere subordinati all'adozione di adeguate misure di mitigazione e di compensazione paesistica e ambientale.

Fino all'emanazione della disciplina di tutela non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi fuori terra funzionali all'attività agricola. Non è altresì consentita la posa, anche temporanea, di serre e altri manufatti similari.

Non sono inoltre ammessi i seguenti interventi sul territorio agricolo: l'alterazione delle quote del piano campagna, ovvero dei dossi esistenti, fra cui, in particolare, quelli riconducibili all'antico sistema difensivo; l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie; l'alterazione dell'idrografia esistente, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti. Ogni forma e ogni traccia storicamente riconducibile al sistema difensivo della città murata e alla sua storia dovranno essere adeguatamente valorizzate.

È vietata la posa di cartellonistica pubblicitaria e simili manufatti.

Non è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compresi quelli per la distribuzione dell'acqua, dell'energia e delle comunicazioni, nonché la posa di cartelli pubblicitari.

Fermo restante le procedure previste dalla legislazione vigente per i beni già vincolati, ed a prescindere dagli azionamenti previsti dal PGT, l'Amministrazione sottoporrà gli interventi sopra previsti al parere consultivo degli uffici competenti del Ministero per i beni culturali e ambientali seguendo le medesime procedure previste per l'autorizzazione paesaggistica, laddove ritenuto necessario. Tale procedura sarà applicata anche ai fini della realizzazione di gazebi, capanni ed altri manufatti accessori nelle corti e nelle pertinenze degli edifici all'esterno della zona A1, nella quale tali interventi sono in tutti i casi proibiti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e nuova costruzione e di ampliamento una tantum dovranno essere autorizzati nell'ambito di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato che, qualora necessario, assicuri la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Ai fini della tutela dello scenario territoriale che fa da complemento alla città murata, è in tutti i casi vietata la realizzazione di campi fotovoltaici e di impianti agro-voltaici nelle aree libere.

È altresì proibita la realizzazione dei seguenti impianti per l'approvvigionamento energetico (impianti a biomasse e biogas; impianti eolici; impianti idroelettrici o mini-idroelettrici) e per la telefonia mobile (stazioni radio base).

In conformità con il regime introdotto dalla legge 34/2022 e con la relativa interpretazione espressa dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova nell'ambito del parere MIC|MIC_SABAP-MN_UO22|22/12/2023|0012921-P (emesso in sede di osservazioni al PGT adottato), la posa dei pannelli fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici è sottoposta all'autorizzazione della competente Soprintendenza ~~stessa Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova;~~
~~a) in tutti i casi (ovvero nell'area soggetta a vincolo paesaggistico decretato con DM 03.07.1975 e nell'area di cui alla proposta di espansione del vincolo), laddove i pannelli risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici e/o interessino coperture i cui manti siano realizzati nei materiali della tradizione locale;~~

~~b) in tutti i casi in cui gli edifici, oltre ad essere ricompresi nell'area buffer, risultino soggetti a vincoli monumentali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (beni culturali), a prescindere dalla condizione di cui sopra.~~ **in tutti i casi entro la core e la buffer zone, considerato che dall'alto tutte le coperture risultano visibili da spazi pubblici esterni e da punti di vista panoramici.**

~~Qualora gli interventi non risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, non interessino coperture realizzate nei materiali della tradizione locale e non riguardino edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione della competente Soprintendenza non è richiesta, operando il regime di liberalizzazione di cui alla legge 34/2022.~~

~~Nei casi di cui alle sopra individuate lettere a) e b), Fatto salvo comunque il parere della Soprintendenza, l'autorizzazione alla posa dei pannelli è consentita solo qualora si impieghino tegole fotovoltaiche e/o tegole solari termiche in cotto o altre soluzioni rendere l'impianto perfettamente mimetico e/o contestualizzato rispetto a una copertura tradizionale.~~

In linea generale i progetti di installazione di impianti fotovoltaici o solari termici in copertura dovranno pertanto garantire la coerenza con l'edilizia tradizionale del contesto ed essere autorizzati tramite parere da richiedere alla Soprintendenza, tenendo conto a tal fine delle specifiche individuate in sede di osservazioni al PGT tramite il parere MIC|MIC_SABAP-MN_UO22|22/12/2023|0012921-P.

Con riferimento ai manti di copertura non tradizionali presenti nella core zone, laddove questi insistano su edifici storici, dovranno essere privilegiati gli interventi di ripristino, oppure di sostituzione con soluzioni tradizionali e/o ben integrate.

~~Entro la buffer zone, nei casi in cui ai sensi di legge non sia richiesto il parere della Soprintendenza, ovvero qualora il proponente ritenga non ricorrere la fattispecie di cui alla lett. a), ovvero che i pannelli non risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici e non si interessino coperture di edifici storici ed i cui manti non siano realizzati nei materiali della tradizione locale, in particolare per quanto attiene agli edifici a destinazione produttiva questi dovrà dimostrare l'insussistenza delle condizioni in oggetto tramite apposito inquadramento cartografico e documentazione fotografica riguardo alla visibilità della copertura ed alla sua tecnologia costruttiva., ai fini della tutela dell'intorno monumentale della città murata, i pannelli fotovoltaici e solari termici potranno essere previsti in coerenza con le tipologie edilizie in essere ma dovranno inoltre comunque garantire requisiti di compatibilità visiva e spaziale con il contesto, salvo in ogni caso il parere da richiedere alla Soprintendenza. A questo fine è richiesta pertanto la presentazione di una relazione tecnica, firmata da un professionista abilitato per l'attività edilizia, ove oltre a quanto sopra, sia dimostrata la rispondenza ai seguenti criteri generali, ovvero sia argomentato il ricorso a diverse soluzioni per ragioni di ordine tecnico:~~

- ~~— fatto salvo il requisito della necessaria esposizione solare, devono sempre essere privilegiate le collocazioni sulle parti dell'edificio che risultano meno visibili dai principali punti di osservazione;~~
- ~~— nei casi di coperture a falda, i pannelli devono essere del tipo integrato, ovvero realizzati il più possibile a filo e con colorazioni analoghe al manto di copertura esistente;~~
- ~~— i moduli devono essere assemblati in modo da garantire una composizione quadrata o rettangolare, disposta parallelamente alla linea di gronda e/o di colmo, evitando la combinazione sfalsata o scalare;~~
- ~~— su una medesima copertura, i moduli devono essere tra loro omologhi per dimensione, colorazione, materiale;~~

- ~~— la struttura perimetrale dei moduli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con un cromatismo compatibile con il manto di copertura;~~
- ~~— i telai, laddove necessari, devono avere i medesimi colori dei pannelli;~~
- ~~— devono essere privilegiate texture coerenti con le coperture e soluzioni tecnologiche tali da limitare la riflessione dei pannelli;~~
- ~~— gli elementi tecnici accessori non bisognosi dell'esposizione al sole, quali serbatoi di accumulo, scambiatori e tubazioni di adduzione, non devono risultare visibili e devono essere pertanto posizionati al di sotto della copertura, entro il volume del fabbricato.~~

Allorché, per successive modifiche e/o integrazioni della legislazione sovraordinata, intervengano diverse disposizioni in merito al regime di liberalizzazione e/o alle condizioni tali da rendere necessaria l'autorizzazione da parte della Soprintendenza in merito ai pannelli in copertura, queste prevarranno sulla presente disciplina di piano.

Articolo IV.2.

Disciplina particolare per l'esercizio delle attività industriali in area nella buffer zone (vincolo R2)

In considerazione della peculiare valenza paesaggistica dell'area "buffer", il Piano delle Regole sottopone le attività industriali dello stabilimento "Panguaneta" ad uno specifico regime di salvaguardia.

In particolare, valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- tutti gli interventi edilizi dovranno mantenersi all'interno dell'area priva di specifica campitura individuata nella tavola dei vincoli (tav. PdR 2) del Piano delle Regole;
- il sedime per la prevista nuova strada di accesso alla proprietà, individuato nelle tavv. PdR 3 con apposita simbologia, non potrà essere computato ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto.

Articolo IV.3.

Ambito di rispetto delle acque

Il Piano delle Regole, nella tavola dei vincoli PdR2, indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali.

Per le norme relative alle modalità di intervento ed alle tutele per tali ambiti si rimanda alle disposizioni di cui allo studio del Reticolo Idrico Minore.

Articolo IV.4.

Ambito di rispetto dalle strade

Il Piano delle Regole, nella tavola dei vincoli PdR 2, indica i terreni nei quali, per la loro contiguità a strade, nonché a manufatti stradali di interesse generale, esistenti o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle strade, sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli e produttivi confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproduttivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Nelle fasce comprese all'interno degli ambiti E vige inoltre il rispetto delle eventuali ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale disciplinate dalla normativa tecnica di zona.

Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

Dovrà in particolare essere garantita la conformità rispetto alle seguenti norme:

- la definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3,c.1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade, da intendersi come quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
- la normativa dell'art. 16 D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;
- le distanze minime da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- le cabine contenenti impianti tecnologici dovranno rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art.29 del D.P.R. 495/1992;
- tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentino uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), dovranno essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli stessi elementi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio di ribaltamento").

Norme speciali per il decoro urbano lungo le strade all'interno dei centri abitati

Nelle fasce di rispetto delle viabilità comprese all'interno dei centri abitati e, in generale, lungo le strade attraversanti i centri abitati, gli spazi interclusi tra le costruzioni e la sede stradale devono essere tenuti in condizioni di decoro evitando depositi alla rinfusa e situazioni di degrado.

Salvo le insegne relative alle attività esistenti in loco (insegne che dovranno essere applicate alle facciate dei relativi edifici), sono ammessi solamente impianti segnaletici di pubblica utilità.

Sono in ogni modo vietati cartelloni ed altre tipologie di impianti pubblicitari.

Articolo IV.5.

Ambito di rispetto degli arginelli

Il Piano delle Regole, nella tavola dei vincoli PdR 2, indica le fasce di rispetto degli arginelli circondariali attribuiti a Vespasiano Gonzaga.

All'interno di una fascia di 25 metri per parte dal piede degli argini è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi, salvo le opere idrauliche, gli interventi relativi alla viabilità ciclopeditone e le opere di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

All'interno di un'ulteriore fascia di 500 metri per parte dalla mezzera degli argini, così come delimitata sulla tavola PdR 2, è vietato l'insediamento di attività e stabilimenti che rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs. n.105/2015.

Articolo IV.6.

Ambito di rispetto dei cimiteri

Il Piano delle Regole, nella tavola dei vincoli PdR 2, indica i terreni destinati al rispetto dei cimiteri esistenti e come tali previsti dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale.

L'ambito di rispetto cimiteriale è inedificabile. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale, il cui funzionamento, su conforme giudizio della competente autorità sanitaria, venga riconosciuto dal Consiglio Comunale come non destinato a creare situazioni di disagio o di conflitto con l'insediamento cimiteriale nonché con gli elementi ambientali di pregio nell'area.

Lo stesso ambito, qualora non sistemato, sempre su conforme parere del Consiglio Comunale e della competente Autorità Sanitaria, a parco o a giardino di uso pubblico, dovrà essere mantenuto all'esclusivo uso agricolo, con divieto di realizzarvi recinzioni, (se non con siepi vegetali, ovvero in rete metallica mimetizzata con siepi vegetali), pavimentazioni impermeabili, coperture (anche se provvisorie e stagionali) e altre opere e attività comunque non congruenti con la dignità del luogo.

Nel caso di edifici preesistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero e di modifica della destinazione d'uso che risultino compatibili con la normativa di zona, fermo restando il divieto di realizzare nuove costruzioni e limitando al 10% l'eventuale ampliamento dei volumi già edificati.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per gli ambiti agricoli, nonché di rispetto stradale e idraulico.

Articolo IV.7.

Ambito di rispetto dei depuratori

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei depuratori delle acque provenienti dalle fognature urbane.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazione coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

Articolo IV.8.

Ambito di rispetto dei gasdotti e degli oleodotti

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei principali metanodotti ed oleodotti esistenti sul territorio comunale.

Tali aree sono di norma inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta stessa.

La fascia di rispetto dovrà, di norma, restare all'uso agricolo e, in particolare, non potrà essere rivestita con superfici impermeabili, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta.

Qualora contigua ad insediamenti di carattere urbano, tale fascia potrà anche essere utilizzata come orti, parchi e giardini di utilizzo pubblico o privato, nonché computata ai fini edificatori, qualora all'indicazione del rispetto sia sovrapposta anche la campitura che contraddistingue gli ambiti edificabili.

La sua eventuale utilizzazione come viabilità o come parcheggio è subordinata alla preventiva esecuzione di opere supplementari di protezione della condotta sottostante e sarà comunque soggetta alle particolari disposizioni che al riguardo verranno dettate dal proprietario della condotta.

Articolo IV.9.

Ambito di rispetto degli elettrodotti

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei principali elettrodotti esistenti sul territorio comunale.

I progetti di nuovi edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore a quattro ore ricadenti all'interno delle distanze di prima approssimazione (Dpa) così come riportate sulla tavola dei vincoli del DdP, dovranno essere sottoposti all'Amministrazione affinché questa valuti l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate ai sensi del decreto del 29 maggio 2008, e precisare così l'effettiva operatività del vincolo conseguente riguardo agli interventi in oggetto.

Articolo IV.10.

Norme generali relative al distanziamento tra stazioni radio base ed abitazioni

Tra le Stazioni Radio Base per la Telefonia Mobile e le abitazioni dovranno essere reciprocamente garantite le seguenti distanze minime, anche con riferimento alle edificazioni presenti all'esterno del territorio comunale:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B e degli Ambiti di Trasformazione, ivi compresi i relativi terreni destinati a standard:
 - almeno 75 metri;
- 2) dalle case sparse agricole ed extra-agricole, collocate in ambito territoriale omogeneo E, nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D:
 - almeno 50 metri.

Articolo IV.11.

Ambito di rispetto degli allevamenti zootecnici

Per impianti zootecnici si intendono le strutture individuate come tali dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

La tavola dei vincoli PdR 2 individua una fascia di rispetto presuntiva con raggio pari a 600 metri, centrato sugli allevamenti esistenti alla data di adozione del piano, nell'ambito dei quali risulta vietata la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. La distanza di cui sopra vale secondo il principio di reciprocità, per cui anche la realizzazione di nuovi allevamenti, qualora consentita dallo strumento urbanistico, risulta condizionata al rispetto della medesima distanza dagli insediamenti residenziali esistenti.

Il raggio della fascia di rispetto rappresentato nella tavola di piano ha in ogni caso valore presuntivo, dovendosi determinare quest'ultimo a cura dei proponenti in base alle disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene in funzione della tipologia e del numero di capi effettivamente presenti alla data di presentazione dell'eventuale istanza edilizia. Dovrà inoltre essere cura dei proponenti verificare, in sede di presentazione del piano attuativo, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo previsto per legge, la presenza di allevamenti che potrebbero interferire con l'edificazione.

Articolo IV.12.

Tutela del patrimonio archeologico

All'interno dei nuclei di antica formazione ed in tutti gli ambiti di interesse archeologico, individuati nella specifica tavola del Documento di Piano (DdP 7), i progetti comportanti movimenti terra e scavi dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai fini dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Ai sensi di quanto previsto dal Codice degli Appalti, dovranno inoltre essere trasmessi alla suddetta Soprintendenza tutti i progetti relativi ad opere pubbliche o di pubblico interesse comportanti interventi nel sottosuolo, ai fini dell'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Articolo IV.13.

Norme generali relative al distanziamento degli apparecchi da gioco

In tutto il territorio comunale, non potrà essere autorizzata l'installazione di nuovi apparecchi da gioco entro una fascia di rispetto di 500 metri dai potenziali luoghi sensibili (istituti scolastici, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali/semiresidenziali in ambito sanitario/sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori), così disposto dalla LR 8/2013 e dalla DGR 1274/2014, e come rappresentato nella tavola PdR 8.

Articolo IV.14.

Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon

Come disposto dall'art. sexiesdecies della LR 33/2009, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria di cui al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), tali da coinvolgere l'attacco a terra degli edifici, devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Tali interventi dovranno essere eseguiti in conformità con le citate linee guida, in particolare ricorrendo alle seguenti tecniche di controllo dell'inquinamento indoor:

- barriere impermeabili (ovvero evitare l'ingresso del radon all'interno con membrane a tenuta d'aria);
- depressione alla base dell'edificio (ovvero intercettare il radon prima che entri all'interno aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera);
- pressurizzazione alla base dell'edificio (ovvero deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto il fabbricato per allontanare il gas).

Nel caso di recupero di locali seminterrati ad uso abitativo trova applicazione la legge l'art. 3, comma 3, della LR 7/2017 e s.m.i.

Per quanto attiene alle attività lavorative che impieghino personale o implicino la presenza di utenti in ambienti di lavoro sotterranei, si rimanda alle disposizioni del D.Lgs. 230/1995 in merito alle modalità di misurazione delle concentrazioni ambientali ed alle eventuali contromisure da adottare.

Articolo IV.15.

Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Riguardo agli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (con specifico riferimento agli impianti mini-idroelettrici e mini-eolici), troverà applicazione la vigente normativa in materia e, in particolare, la disciplina prevista dalla D.G.R. n. 9/3298 del 18 aprile 2012. In riferimento alla compatibilità paesaggistica di tali interventi, è inoltre prescritto il rispetto della disciplina prevista dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e D.G.R. 22 dicembre 2011 - n. IX/2727.

Articolo IV.16.

Interventi soggetti a convenzione ecologica

Gli interventi tali da implicare significativi impatti ambientali, con specifico riguardo all'esercizio di attività generanti emissioni soggette alle limitazioni di cui al D.Lgs. 152/2006, potranno essere autorizzati solo previa stipula di una Convenzione Ecologica nell'ambito della quale il proponente garantisca la minimizzazione degli impatti ambientali e la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione, con particolare riferimento agli interventi previsti dal progetto di rete ecologica comunale (REC), così come individuata dal Piano dei Servizi.

Articolo IV.17.

Industrie insalubri di prima classe

La localizzazione di industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 è permessa nelle aree specificamente destinate alla funzione produttiva (D) e a condizione che tali attività siano isolate dai centri abitati e tenute lontane dalle abitazioni. Nel caso in cui l'attività sia da localizzarsi nelle vicinanze di un insediamento residenziale, è compito del titolare dimostrare, in sede di autorizzazione, che, grazie ai vari ausili tecnici e cautele, l'esercizio dell'attività non risulta tale da arrecare danno alla salute dei residenti nelle vicinanze. La valutazione sulla compatibilità dell'attività insalubre deve essere compiuta sul caso specifico dall'autorità sanitaria, alla quale spetta verificare l'esistenza o meno di un pregiudizio per la salute pubblica.

Articolo IV.18.

Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali

Preliminarmente al riutilizzo di aree industriali dismesse, a cura del proponente, dovranno essere effettuate opportune indagini tese a verificare l'esistenza di eventuali contaminazioni delle

matrici ambientali o alla presenza di sostanze nocive per la salute umana, tali da richiedere particolari procedure di smaltimento. I risultati di tali indagini dovranno essere riportati in una apposita relazione descrittiva, da allegare alla pratica per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Qualora le indagini preliminari evidenzino la presenza di concentrazioni inquinanti superiori ai limiti di cui al D.Lgs. 152/2006, propedeuticamente alla presentazione dell'istanza abilitativa edilizia, dovranno essere attuate le procedure di caratterizzazione ambientale, analisi del rischio ed eventuale messa in sicurezza/bonifica in conformità con quanto prescritto dalla parte IV, titolo V, dello stesso D.Lgs. 152/2006 in rapporto alla nuova destinazione d'uso prevista.

Articolo IV.19.

Gestione delle acque meteoriche

Per tutte le nuove edificazioni ed urbanizzazioni, dovranno essere verificate le condizioni di sicurezza idraulica e l'eventuale necessità di realizzare sistemi di laminazione delle acque bianche. In via generale, sia per gli interventi di recupero che per le nuove costruzioni, dovranno essere attuate idonee misure per il contenimento dei consumi idrici.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di raccolta e di trattamento adeguato di tutti gli scarichi.

Articolo IV.20.

Classi di sensibilità paesaggistica

Attraverso la carta della sensibilità paesaggistica (tav. PdR 4), il Piano delle Regole classifica il territorio comunale in ambiti a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità sotto il profilo paesaggistico.

Più precisamente, in sintonia con il vigente PTPR e con le correlate "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR 08.11.2002 n. 7/11045), la classificazione prevede cinque livelli di sensibilità:

- sensibilità molto bassa ;
- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità elevata;
- sensibilità molto elevata.

Ai fini di tale classificazione, è stata considerata la presenza di elementi costitutivi, ambiti e sistemi tali da determinare il valore complessivo dei diversi contesti paesaggistici.

La suddivisione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica costituisce il riferimento di base per l'esame di impatto paesaggistico dei progetti (determinazione della classe di sensibilità del sito), laddove prescritto dalla vigente normativa di riferimento.

Articolo IV.21.

Indirizzi di tutela paesaggistica

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio si dovranno conformare agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dal vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Per quanto riguarda gli ambiti identificabili come di frangia (in generale le periferie di tutti i centri abitati), si dovrà assicurare la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, anche ai fini dello sviluppo della rete verde, in particolare valorizzando gli elementi naturalistici residui ed il sistema delle acque, nonché la riqualificazione del sistema insediativo, conservandone gli elementi strutturali, preservando le vedute verso il territorio e privilegiando il recupero delle aree dismesse.

Allo scopo di contenere i fenomeni di rischio, gli interventi di trasformazione dovranno assegnare un valore strutturante al disegno degli spazi aperti ed agli elementi morfologico-architettonici persistenti, nonché essere improntati a criteri di qualità a livello di disegno urbano.

Per quel che concerne gli ambiti assoggettati a dinamiche conurbative (in particolare la porzione di Sabbioneta extra moenia rispetto a Vigoreto e Ponteterra), gli interventi, anche nei casi di recupero degli ambiti degradati e dismessi, dovranno salvaguardare gli spazi aperti e i varchi esistenti, in particolare ai fini del rafforzamento della rete ecologica e della rete verde come definita dal PGT e dal PPR.

Allo scopo di contenere i fenomeni di rischio, dovrà essere garantita la massima continuità tra gli spazi aperti residui, e si dovrà tutelare la valenza panoramica delle principali direttrici di collegamento, salvaguardandone gli elementi che consentano la lettura dell'organizzazione territoriale. Come previsto anche dalla disciplina relativa alla rete ecologica comunale, i progetti di nuova infrastrutturazione dovranno inoltre essere correlati da studi di contestualizzazione volti alla ricucitura delle relazioni e alla riconnessione paesaggistica dell'intorno, anche tramite la riqualificazione delle aree degradate.

Relativamente ai piccoli centri (quali possono essere identificati tutti i nuclei delle frazioni e la stessa cittadella murata di Sabbioneta), gli interventi di riqualificazione dovranno valorizzare i caratteri identitari dei luoghi, ed essere finalizzati a rafforzare le funzioni residenziali ma anche a promuovere il turismo sostenibile, con particolare riferimento alla rete verde ed agli itinerari di fruizione paesaggistica.

Allo scopo di prevenire i rischi, dovranno essere privilegiate e incentivate le iniziative organiche e integrate per il recupero del patrimonio edilizio storico, anche finalizzate all'insediamento di nuove attività capaci di promuovere la multifunzionalità degli insediamenti.

Per quanto attiene alle aree industriali dismesse (attualmente concentrate lungo via Borgofreddo), gli interventi di recupero dovranno assicurare il potenziamento del sistema del verde e la riqualificazione paesaggistica, oltre al risanamento ambientale dei siti (ove necessario) e la conservazione del patrimonio storico-testimoniale.

Allo scopo di prevenire i rischi, si dovrà assicurare la massima integrazione tra esigenze di bonifica, di adeguamento tecnologico-funzionale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale, anche promuovendo bandi e concorsi di progettazione finalizzati a garantire la massima qualità degli interventi.

Per le aree agricole dismesse (ambiti attualmente non diffusi nel territorio sabbionetano), dovranno essere privilegiate le iniziative volte ad assicurare un uso multiplo degli spazi agricoli, con particolare riferimento al potenziamento della rete verde ed agli usi turistici e fruitivi sostenibili.

Allo scopo di prevenire i rischi, dovranno essere valutati gli effetti di frammentazione e marginalizzazione degli spazi agricoli determinata da previsioni urbanistiche e infrastrutturali .

Gli indirizzi di cui sopra dovranno essere assunti quale riferimento dalla Commissione Paesaggio ai fini delle proprie determinazioni.

TITOLO QUINTO – NORME GEOLOGICHE

Articolo V.1

Indicazioni generali

1. Le Norme Geologiche di Piano del PGT contengono la normativa d'uso del territorio riferita alla Carta di Fattibilità geologica, le indicazioni normative relative ai vincoli connessi con la pericolosità geologica ed evidenziati nella Carta dei Vincoli e il richiamo, alla normativa generale di carattere geologico in vigore sul territorio comunale.

2. La carta di fattibilità geologica rappresenta lo strumento di base per accertare le condizioni limite all'espansione urbanistica e alla modifica di destinazione d'uso del suolo. Sono state considerate, secondo le indicazioni di Regione Lombardia, 4 classi di fattibilità geologica:

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (NON presente nel territorio comunale);

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni;

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni;

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni.

Ogni classe di fattibilità per maggiore chiarezza, è stata suddivisa in sottoclassi riguardanti ambiti omogenei. Tale suddivisione si rende necessaria laddove le sottoclassi individuino aree sottoposte a particolari normative o vi sia la presenza contemporanea di più fenomeni critici.

3. Nell'art. 2.5 viene riportato lo stralcio delle norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di diretta competenza (fascia C).

Articolo V.2

Classe di fattibilità geologica 2

1. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. In questa classe sono compresi i terreni appartenenti dei dossi fluviali con modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti con indagini geognostiche.

2. In considerazione delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche di questi terreni si prescrive l'esecuzione di approfondimenti geologici ed idrogeologici, da eseguire con indagini geognostiche in sito e con relazione geologica e geotecnica; questo adempimento è obbligatorio per i piani attuativi, per gli edifici di edilizia pubblica e per tutti gli interventi che comportino variazione dell'equilibrio edificio-terreno, comprese eventuali ristrutturazione di edifici esistenti che prevedono un aumento di volumetria maggiore del 10% del volume di partenza, la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

3. La relazione geologica e geotecnica definirà la soggiacenza locale della falda, natura e caratteristiche geotecniche del terreno (portanza, cedimenti, ecc.), drenaggio e smaltimento delle acque e definirà la Categoria di suolo sismico la verifica a liquefazione, come indicato dal D.M.17.01.18.

4. In questi terreni non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento di liquami o locali interrati, prive di adeguata protezione ed impermeabilizzazione.

Articolo V.3

Classe di fattibilità geologica 3

1. Questa classe include le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. In questa classe sono state distinte le seguenti sottoclassi che vengono regolamentate con i seguenti articoli.

Articolo V.4

Sottoclasse di fattibilità geologica 3a

1. Si applicano tutte le disposizioni di cui alla classe di fattibilità geologica 2 e quelle qui di seguito esposte.

2. Nei terreni, appartenenti a questa sottoclasse, caratterizzati da elevata vulnerabilità idrogeologica e falda periodicamente inferiore a 1.00 m da p.c., sono vietati:

- smaltimento e stoccaggio di rifiuti civili ed industriali,
- esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici sprovviste della idonea impermeabilizzazione,
- cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo e per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici.

3. I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con reimpiego totale o meno dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica ed idrogeologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità idrogeologica del sito.

4. Per quanto riguarda gli insediamenti abitativi, è vietato costruire al disotto del piano campagna, per evitare allagamenti nei periodi di risalita della falda superficiale e di ristagno d'acqua.

5. Per le nuove urbanizzazioni ed edificazioni dovranno essere esaminate e descritta la situazione locale del sito nella relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica.

Articolo V.5

Sottoclasse di fattibilità geologica 3b

1. Si applicano tutte le disposizioni di cui alla classe di fattibilità geologica 2 e quelle qui di seguito esposte.
2. Nei terreni, appartenenti a questa sottoclasse, caratterizzati da elevata vulnerabilità idrogeologica e condizioni geotecniche particolarmente scadenti, si applicano le disposizioni della sottoclasse 3a.
3. La relazione geologica, idrogeologica e sismica dovranno essere corredate di apposita indagine geognostica (prove penetrometriche e/o carotaggi, indagine sismica) eseguite in corrispondenza dell'area specifica, a supporto della definizione del modello geologico e geotecnica.

Articolo V.6

Sottoclasse di fattibilità geologica 3c

1. Appartengono a questa sottoclasse le aree nelle quali sono stati segnalati episodi di esondazione ad opera del reticolo idrico naturale o canalizzato, rigurgiti, allagamenti in genere, anche dovuti a scarso drenaggio delle superfici agricole. In queste aree caratterizzate da potenziali allagamenti in occasione di eventi meteorici intensi si applicano tutte le disposizioni di cui alla classe di fattibilità geologica 2, 3a e 3b e quelle qui di seguito esposte.
2. In queste aree l'ammissibilità di eventuali nuovi interventi è condizionata dall'esito delle verifiche obbligatorie.
3. Le aree inserite in questa sottoclasse si dovranno eseguire le seguenti verifiche:
 - la accertamento dello stato degli interventi di messa in sicurezza del reticolo idrico e del sistema fognario effettuati dal Comune, dal Consorzio di Bonifica Navarolo di Bonifica e l'individuazione degli eventuali interventi apportati sull'area interessata;
 - la verifica della compatibilità idraulica di ogni intervento a firma di professionista abilitato.
Nel caso che le verifiche determinassero la persistenza di un livello di rischio troppo alto gli interventi sono da considerare incompatibili e le indicazioni generali da seguire sono quelle previste per la Classe di fattibilità geologica 4.
4. La verifica del rischio idraulico dovrà definire per gli interventi compatibili eventuali misure di mitigazione del rischio riscontrato. Si riporta di seguito un elenco derivato dall'Allegato 4 alla D.G.R. 30.09.2011 – N. IX/2616 degli accorgimenti da considerare per la messa in sicurezza degli interventi:
 - Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
 - a) realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello di piena, evitando in particolare la realizzazione di piani interrati;
 - b) realizzare le aperture degli edifici poste sotto il livello di piena di riferimento a tenuta stagna;
 - c) disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;

- d) progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- e) progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- f) favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;
- Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
 - a) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche dei terreni di fondazione;
 - b) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
 - c) fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o rigonfiamento di suoli coesivi;
 - d) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
 - e) Utilizzo di materiali per costruzioni poco danneggiabili al contatto con l'acqua;
- Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:
 - a) uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena centennale aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
 - b) vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.

Articolo V.7

Sottoclasse di fattibilità geologica 3d

1. Appartengono a questa sottoclasse le aree nelle quali sono stati segnalati episodi di esondazione ad opera del reticolo idrico di bonifica gestito dal Consorzio Di Bonifica Navarolo Agro Cremonese Mantovano.

2. Per questa sottoclasse si applicano le disposizioni dell'art. V.6. Ogni intervento di mitigazione del rischio idraulico dovrà essere concordato tra Consorzio di Bonifica e Comune.

Articolo V.8

Sottoclasse di fattibilità geologica 3e

1. Appartengono a questa sottoclasse le aree nelle quali sono stati segnalati episodi di allagamento per eventi meteorici intensi (evento TR100 da SCOGRI).

2. Per questa sottoclasse si applicano le disposizioni dell'art. V.6.

3. Per le aree interessate essendo soggette ad allagamenti derivanti da canali privati, ma comunque connessi prevalentemente al reticolo di bonifica, ogni intervento di mitigazione del rischio idraulico dovrà essere concordato tra Consorzio di Bonifica, Comune, e proprietario dell'area privata soggetta ad allagamento.

Articolo V.7 9

Classe di fattibilità geologica 4

1. Sono inclusi in classe di fattibilità geologica 4, così come individuati nella Carta di fattibilità geologica, gli ambiti per i quali lo studio ha evidenziato gravi limitazioni alle attività di trasformazione del territorio.
2. L'elevata pericolosità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
3. In queste aree a ridosso della Roggia Navarolo, si consente quanto segue:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
 - gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio.
4. Gli interventi di adeguamento e/o potenziamento delle infrastrutture pubbliche esistenti (depuratore, piazzola ecologica, ecc.) devono essere verificati con valutazione di incidenza idraulica come indicato in D.G.R. 30.11.11 N.9/2616, Allegato 4.

TITOLO SESTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Articolo VI.1.

Definizione delle tipologie di insediamenti commerciali di vendita al dettaglio

Nel territorio comunale, gli insediamenti commerciali caratterizzati da strutture di vendita al dettaglio si classificano, in base all'estensione delle relative superfici di vendita, secondo le seguenti tipologie:

Esercizi di vicinato (VIC):

- esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq.

Medie strutture di vendita (MSV):

- MSV1: esercizi aventi superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- MSV2: esercizi aventi superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.

Grandi strutture di vendita (GSV):

esercizi aventi superficie di vendita oltre 1.500 mq.

Centro commerciale (CC):

- 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 unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Parco Commerciale (PC):

- complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita deve essere misurata con i criteri di cui alla LR 6/2010.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia delle attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della S.l.p.).

Articolo VI.2.

Requisiti urbanistici e funzionali per gli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio

Per l'insediamento di grandi strutture di vendita e parchi commerciali, anche nel caso di un ampliamento di strutture esistenti tale da determinare il ricorrere delle fattispecie in oggetto, è richiesta la presentazione di un piano attuativo, nell'ambito del quale garantire una dotazione di standard urbanistici almeno pari a quanto previsto dal precedente art. II.3 e dal Piano dei Servizi, nonché le verifiche di impatto prescritte per la zona D3.

Per l'insediamento di medie strutture di vendita, nella formazione dei piani attuativi o attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo relativi a singoli Permessi di Costruire, dovrà essere garantita una dotazione di standard urbanistici almeno pari a quanto previsto dal precedente art. II.3 e dal Piano dei Servizi.

In caso di istanza finalizzata a realizzare nuove medie strutture di vendita, dovrà inoltre essere prodotta, ai fini dell'istruttoria, dimostrazione tecnica relativa all'effettiva sostenibilità dell'intervento non solo sotto il profilo della dotazione di parcheggi pubblici, ma anche relativamente all'accessibilità al sito (in termini di viabilità esistente in rapporto ai possibili incrementi di traffico) ed all'adeguatezza delle zone di carico e scarico.

In tutti i casi, è fatto divieto di accorpare più medie strutture di vendita in modo da configurare un centro commerciale (fattispecie non consentita) o un parco commerciale, salvo laddove quest'ultima fattispecie risulta specificamente consentita (zona D3). Ad eccezione che in zona D3 e secondo i limiti ivi previsti, anche qualora confinanti, le medie superfici dovranno pertanto risultare funzionalmente e fisicamente indipendenti le une dalle altre, in maniera cioè che ciascuna abbia un accesso indipendente, un proprio parcheggio e una propria zona di carico e scarico, e che le strutture non risultino tra loro collegate, anche con elementi semiaperti come porticati o affini.

Articolo VI.3.

Tipologie di insediamenti commerciali di vendita al dettaglio ammesse nei diversi ambiti

Gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi sono sempre ammessi nelle zone omogenee A e B, oltre che nelle zone omogenee preposte (D2 e D3).

Le medie strutture di tipo 1 e 2 sono consentite esclusivamente nelle zone D2 e D3.

Le grandi strutture e i parchi commerciali sono consentiti solo in zona D3.

I centri commerciali non sono consentiti.

Per gli ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni delle schede d'ambito di cui all'elaborato DdP.20.

La grandi strutture sono consentite fino a 2.500 mq di superficie di vendita, anche in sinergia con medie strutture ed esercizi di vicinato all'interno di un parco commerciale, fino alla superficie di vendita complessiva individuata nella disciplina di zona.

Articolo VI.4.

Dotazione di standard urbanistici al servizio degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio

Per quanta riguardo la dotazione di standard urbanistici al servizio degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio, si rimanda all'art. II.3 delle NTA ed al Piano dei Servizi.

Articolo VI.5.

Requisiti progettuali degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio

Ambiti storici o di vecchio impianto

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica degli ambiti storici o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

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

Altri ambiti

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione per il Paesaggio in sede di parere preventivo per il rilascio dei necessari atti abilitativi all'intervento edilizio.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a scomuto totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifolia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni.

Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante.

Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

Articolo VI.6.

Modalità di autorizzazione per la realizzazione degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio

La realizzazione ex novo e/o l'ampliamento di esercizi di vicinato potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire o altro titolo abilitativo diretto.

La realizzazione ex novo e/o l'ampliamento di medie superfici di vendita dovrà essere autorizzata tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nell'ambito del quale assicurare le dotazioni di standard di cui all'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi e verificare la sostenibilità del progetto a livello logistico e di accessibilità, eventualmente prevedendo le opere di adeguamento infrastrutturale a carico del soggetto attuatore.

La realizzazione di grandi strutture di vendita e/o di centri commerciali, anche per ampliamento o accorpamento di medie strutture esistenti, non è consentita all'interno del territorio comunale ad eccezione, con riferimento alle grandi strutture, che in zona D3.

Articolo VI.7.

Contestualità tra le procedure urbanistico-edilizie e procedure amministrative-commerciali

Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto Piano Attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale potrà avvenire solo una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo al quale è subordinato l'intervento.

Contestualità col rilascio del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al dettaglio in sede fissa dovrà essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'Autorizzazione Commerciale ed il Permesso di Costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'Autorizzazione Commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il Permesso di Costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'Autorizzazione Commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del Permesso di Costruire e la determinazione del relativo contributo.

Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO SETTIMO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo VII.1.

Condizioni di sostenibilità ambientale del piano

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nel Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Articolo VII.2.

Monitoraggio del piano

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente

lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Articolo VII.3.

Criteri per la valutazione ambientale del PGT e delle relative varianti

I nuovi Documenti di Piano, Piani dei Servizi e Piani delle Regole del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia.

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica dei nuovi elaborati di PGT o delle loro varianti devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, con particolare riferimento alle seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzino gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

Articolo VII.4.

Norme transitorie

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del presente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo VII.5.

Richiami legislativi e adeguamenti normativi

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PGT restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse incompatibili.

Allegato A

definizioni tecniche uniformi D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione